

Die ökonomische Verwertung Städtischen Bodens und ihre Wirkung auf die Stadtentwicklung

INAUGURAL-DISSERTATION

zur
Erlangung der Doktorwürde
des
Fachbereichs Gesellschaftswissenschaften
der Philipps-Universität Marburg/Lahn

vorgelegt von

Rainer Neef
aus Offenburg

Marburg/Lahn 1974

Die ökonomische Verwertung Städtischen Bodens und ihre Wirkung auf die Stadtentwicklung

INAUGURAL-DISSERTATION

zur
Erlangung der Doktorwürde
des
Fachbereichs Gesellschaftswissenschaften
der Philipps-Universität Marburg/Lahn

vorgelegt von

Rainer Neef
aus Offenburg

Marburg/Lahn 1974

10



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung		IV
1	Die Städte als Gegenstand der Soziologie	1
1.1	Sozialwissenschaften und Stadtentwicklung in Deutschland bis 1914	1
1.11	Wirtschaftsentwicklung und Lage der Städte	3
1.12	Untersuchungsergebnisse sozialwissenschaftlicher Städteforschung	8
1.2	Stadtentwicklung und Soziologie seit der Jahrhundertwende	23
1.21	Wirtschaftskonzentration, staatliche Wirtschaftsregulierung und Staatsfunktion in bezug auf Stadtentwicklung	23
1.22	Wirkungen auf die Stadtentwicklung	44
1.23	Die Stadt als Forschungsgegenstand der Soziologie	48
1.231	Die "klassischen" Analysen der Stadt	49
1.232	Die empirisch-deskriptive Städtesoziologie	60
1.233	Die Theorielosigkeit der empirisch-deskriptiven Städtesoziologie	73
1.3	Zum Begriff der kapitalistischen Stadt	81
1.31	Städte als Produktionszentren - die Wirkung der kapitalistischen Industrie auf die Stadtentwicklung	81
1.32	Die Städte als Zentren der Organisation und Distribution kapitalistischer Produktion	90
1.33	Zum Stadtbegriff	98
2	Theorie der städtischen Grundrente	102
2.1	Voraussetzungen	102
2.2	Die städtische Grundrente: Allgemeines	107
2.21	Der Monopolcharakter des Grundeigentums	107
2.22	Grundrente ist Extraprofit	110
2.23	Verpachtung - Verkauf von Boden	113

2.24	Landwirtschaftliche - städtische Grundrente	119
2.3	Absolute Grundrente	125
2.31	Exkurs: Absolute Grundrente und "Wertgesetz"	128
2.4	Differentialrente	139
2.41	Lagerente	139
2.42	Intensitätsrente	146
2.5	Monopolrente	153
2.6	Exkurs: Bürgerliche Grundrenten-Theorien	161
3	Die Verteilung des Bodenprofits, Beispiel: Wohnungsverwertung	169
3.1	Entstehung und Zusammensetzung des Mietertrags	169
3.11	Besonderheiten	169
3.12	Mietzusammensetzung und Rentabilitätsberechnung eines Mietwohnhauses Exkurs: Abschreibung und Profit, Tilgung und Zins (S.190-193)	176
3.2	Rahmenbedingungen der Wohnungsverwertung: die Baupreise	203
3.21	Ständiges Wachstum der Baupreise und "säkulare Inflation"	203
3.22	Rückständigkeit der Bauwirtschaft	208
3.23	Staat, Bauwirtschaft und Baupreise	216
3.24	Industrialisierungstendenzen und Baupreise	220
3.3	Das Haus- und Grundeigentum	227
3.31	Zur Geschichte	227
3.311	Die Fraktionen des Haus- und Grundbesitzes von der Industrialisierung bis 1914	227
3.312	Haus- und Grundbesitz und staatliche Wohnungspolitik von 1914-1945	236
3.32	Staatliche Wohnungspolitik in der BRD	255
3.321	Die Nachkriegssituation	255
3.322	Privilegierung der Miethaus- und Grundbesitzer	257

3.323	Umstrukturierung und Abbau des "sozialen" Wohnungsbaus	266
3.324	Förderung des Eigenheimbaus	270
3.325	Wohnungspolitik der SPD-Regierungen	271
3.326	Der Staat als Grundbesitzer	274
3.33	Interessenlage der Haus- und Grundbesitzer in der BRD	277
3.34	Besonderheiten des Boden- und Wohnungsmarktes	283
3.341	Der Bodenmarkt	283
3.342	Der Wohnungsmarkt	286
3.35	Die Interessen der Haus- und Grundbesitzer gegenüber Mietern und Staat	290
3.351	Das Verhältnis der Hausbesitzer zu den Mietern	290
3.352	Interessen gegenüber dem Staat	294
3.36	Zum Verhältnis des Grosskapitals zum Haus- und Grundeigentum	298
3.37	Interessenlage gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften	303
3.38	Daten zur Entwicklung des Haus- und Grundbesitzes in der BRD	312
3.4	Der Bodenkredit	329
3.41	Die Finanzierung von Mietwohngebäuden mit Leihkapital	329
3.42	Zur Geschichte des Bodenkredits	338
3.43	Der Bodenkredit in der BRD	
3.431	Kapitalmarktentwicklung und staatliche Politik	361
3.432	Interessenlage des Bodenkredits	370
3.433	Die Bodenkreditinstitute	378
3.434	Wer profitiert aus Bodenkredit?	395
4	Wirkungen auf die Stadtentwicklung	404
4.1	Wirkung der Grundrente auf die Stadtstruktur	404
4.2	Steigerung der Mieten und Bodenpreise	417
4.3	Wohnungsnot und Möglichkeiten einer Reform	429
	Zitierte Literatur	450

Vorbemerkung

Die vorliegende Arbeit ist Ergebnis von Literaturstudium und Materialsammlung, die sich über vier Jahre erstreckten - allerdings mit ganz erheblichen Unterbrechungen, die der Verfasser nicht zu verantworten hat (Tod des betreuenden Professors, Unsicherheit über Fortführung der Arbeit etc.). Nach der ursprünglichen Formulierung des Themas sollte "die Stadt" als Herrschaftssystem untersucht werden. Die Beschäftigung mit der einschlägigen Literatur brachte den Verfasser zu der Einsicht, dass zu einer so umfassenden Untersuchung das empirische Datenmaterial und die theoretischen Grundlagen fehlten. Es musste also zunächst versucht werden, wenigstens die grundlegendsten Wirkungsgesetzlichkeiten zu erfassen, die die Entwicklung der Städte in unserem kapitalistischen Gesellschaftssystem determinieren. Dabei wurde die Auseinandersetzung mit den ökonomischen Mechanismen der Stadtentwicklung bald zum Hauptgegenstand der Arbeit: die Profitsuche der Vielzahl einzelner Grundbesitzer und die Bedingungen, unter denen sie ihr fixes Kapital (die Gebäude) errichten und verwerten, bestimmen Gestalt, Struktur und räumliche Entwicklung unserer Städte. Dabei sollten nicht die Entstehungs- und Entwicklungsbedingungen der Städte im Zusammenhang mit der Gesamtwirtschaft untersucht werden - dies wollte der Verfasser in einer Einleitung zusammenfassend darstellen, da es hierzu genügend und z.T. recht gute Literatur gibt; die Einleitung hat sich dann freilich zum Teil 1. dieser Arbeit ausgewachsen - sondern die ökonomischen Zusammenhänge, die die innere Strukturierung der kapitalistischen Städte bestimmen, sollten untersucht werden.

Auch hier schien dem Verfasser eine weitere Einengung der Untersuchung angebracht: der Schwerpunkt wurde auf die Zusammenhänge der Verwertung städtischen Bodens gelegt - die Wirkungen auf die Stadtentwicklung wurden - in Teil 4. - recht cursorisch abgehandelt; der Grund dafür liegt in der Tatsa-

che, dass die Erklärung empirischer Einzelercheinungen (die Bodenpreise und ihre Schwankungen; die Gestalt einzelner Städte; unterschiedliche Grade der Wohnungsnot; etc.) einen ausserordentlichen Aufwand an Datenmaterial und eine sehr komplexe theoretische Ableitung erfordert - ohne jemals bis ins Detail erschöpfend sein zu können - und dass der Verfasser sich hierzu ausserstande sah angesichts des Fehlens zusammenhängender theoretischer Darstellungen der Verwertung städtischen Bodens im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung. Ausserordentlich viel Literatur gibt es dagegen zu einzelnen Komplexen der Fragestellung dieser Arbeit (Abhandlungen über Wohnungsnot, über Grundrente, über Wohnungswirtschaft allgemein, zur Standorttheorie und Bevölkerungsmobilität) - doch beim Versuch, diese Materialien theoretisch zusammenzufassen, sah sich der Verfasser weitgehend auf sich selbst gestellt.

Dieses Uebermass an Darstellungen und Materialien zu Einzelfragen ist einer der Gründe für die ausserordentliche Länge der Arbeit. Ein weiterer Grund ist der hier unternommene Versuch, eine theoretische Ableitung mit der Untersuchung empirischen Materials zu verbinden oder zumindest das vorfindliche Datenmaterial in die Darstellung mit einzubeziehen. Ob dieser Versuch gelungen ist, bleibe dahingestellt; jedenfalls wollte der Verfasser einzelne Probleme (zumal solche, die in der Öffentlichkeit sich starker Aufmerksamkeit erfreuen und deren theoretische Erklärung vordringlich erscheint) wie z.B. das Wachstum der Bau- und Bodenpreise, die "Verödung" der Stadtzentren und Vorstädte, die Interessenlage der Haus- und Grundbesitzer, die ständige Wohnungsnot, in die Darstellung mit einbeziehen und zu erklären versuchen. Ein letzter Grund für den grossen Umfang der Arbeit ist das bei Beschäftigung mit dem Problembereich "Boden- und Hausverwertung" sich herauschälende zentrale Faktum der ständigen Wohnungsnot - ein Problem von ausserordentlicher politischer Bedeutung, dessen Erklärung zumindest in der Literatur der

Gegenwart äusserst unzureichend ist. Das Interesse und auch die Notwendigkeit, Ursachen und Zusammenhänge der ständigen Wohnungsnot aufzuspüren und in Verbindung damit die Funktion und Politik des Staats darzustellen, kam also hinzu zum eher theoretischen Unternehmen, Boden- und Hausverwertung zu analysieren, und bedingte die ausserordentliche Länge des 3. Abschnitts der Arbeit.

-

Um die - ohnehin oft sehr umfänglichen - Anmerkungen übersichtlicher zu gestalten, hat der Verf. jeweils nur Autor und Titel der zitierten Quelle in Kurzform gebracht; das gleiche gilt für Literaturhinweise, abgesehen von Hinweisen auf Darstellungen, die im weiteren Verlauf der Arbeit nicht mehr verwendet wurden - sie sind mit vollem Titel, Erscheinungsort etc. notiert; verwendete Periodika und Handwörterbücher - nicht aber Handbücher, Reader u.ä. Sammelveröffentlichungen umfänglicherer Abhandlungen - sind in Kurzform bzw. Abkürzung zitiert. Ein Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen findet sich auf S. 449; S. 450ff. ist die gesamte verwendete Literatur (abgesehen von o.a. Ausnahmen) mit vollem Titel etc. aufgeführt.

1 Die Städte als Gegenstand der Soziologie

11 Sozialwissenschaften und Stadtentwicklung in Deutschland bis 1914

Seit der Epoche des Merkantilismus - der Frühzeit der Sozialwissenschaften - wurden die großen Städte Gegenstand systematischer empirischer Untersuchungen. In dieser Epoche, zwischen dem 16. und dem 18. Jahrhundert, vergrößerte in den europäischen Staaten die gewerbliche Wirtschaft ihren Markt über die einzelnen Städte und ihr Umland hinaus; der Warenaustausch stiftete einen Zusammenhang zunehmender gewerblicher Arbeitsteilung über ganze Territorien hinweg¹. Dieser Austausch bedurfte der Regelung durch den einzigen überlokalen Souverain: den Territorialfürsten. Der Fürst wiederum hatte Interesse an der Mehrung seiner Einnahmen durch Förderung der Produktions-, also auch Steuerkraft des Gewerbes und durch Entwicklung des Handels. Die Politik der Souveraine bedurfte zunehmend einer systematischen empirischen, praktisch umsetzbaren Wissenschaft, die die sozial-ökonomischen Zusammenhänge erforschte und politische Maßnahmen und Herrschaftstechniken daraus ableitete².

Als Basis des nationalen Reichtums galt den Wissenschaftlern das Bevölkerungswachstum³; daher war die Wirtschaftspolitik

1 vgl. Kulischer, Allgemeine Wirtschaftsgeschichte Bd. II, S. 2: "Zunächst ist eine gemeinsame Wirtschaft auf dem Boden größerer, über die Stadt und ihre Umgebung hinausgehender Landesteile erwachsen", und S. 108ff. - Marx und Engels: "Die Städte treten miteinander in Verbindung (...) die Teilung zwischen Produktion und Verkehr ruft bald eine neue Teilung der Produktion zwischen den einzelnen Städten hervor." (Deutsche Ideologie, MEW 3, S. 53)

2 vgl. auch Habermas, Die klassische Lehre von der Politik, in: Theorie und Praxis, S. 48 ff

3 so schrieb William Petty 1667: "Kleinheit der Bevölkerung ist wirkliche Armut; und eine Nation, deren Bevölkerung acht Millionen beträgt, ist mehr als doppelt so reich wie eine andere, die auf gleich großem Gebiet bloß vier Millionen zählt." zit. n. Marx, Theorien über den Mehrwert, MEW 26.1, S. 331

der Souveraine - neben Protektionsmaßnahmen für das Gewerbe des Landes - auf "die Erhöhung der Bevölkerungszahl" gerichtet¹. So wurde die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Ursachen eine Aufgabe der Sozialwissenschaften. Wesentlich dafür war die Frage nach den Ursachen der Sterblichkeit, die in den Städten mit ihren außerordentlich schlechten sanitären Verhältnissen sehr hoch war². Die Wissenschaftler stellten fest, "daß die Quelle der eigentlichen Bevölkerungsvermehrung in den Dörfern zu suchen sei, die Städte hingegen sich nur durch Zuzug von platten Lande her nährten (...) fast überall ergibt sich (in den Städten) ein Überschuß der Todesfälle über die Taufen (Geburten)."³ Das enge Zusammenleben in den Städten förderte bei schlechter Hygiene die Ausbreitung von Krankheiten stärker als auf dem Lande (wo die Hygiene nicht besser war), so daß "die Städte beständig von Epidemien heimgesucht wurden"⁴. Angesichts dieses Tatbestandes fanden "die deutschen Medizinalstatistiker des 18. Jhdts (...), daß die großen Städte "dem menschlichen Geschlecht nicht vorteilhaft" seien"⁵.

Da die Städte aber gleichzeitig Sitz des Gewerbes waren, mußte die Politik der Souveraine zwieschlächtig bleiben: einerseits Kontrolle des städtischen Bevölkerungswachstums, bisweilen Maßnahmen dagegen⁶, andererseits Förderung

1 Motteck, Wirtschaftsgeschichte Bd. I, S. 257. Dies diente sowohl der "Steigerung der gewerblichen Produktion" als auch der "Erhöhung der militärischen Stärke" (ebd.)

2 Schon 1662 untersuchte J. Graunt die Tauf- und Sterberegister von London, 1693 stellte Halley die ersten Sterbetafeln auf. (Pfeil, Großstadtforschung, S. 27f.)

3 Kulischer, Allgemeine Wirtschaftsgeschichte II, S. 11

4 ebenda, S. 14

5 Pfeil, Großstadtforschung, S. 29

6 so erließ 1569 Elisabeth I für London ein allgemeines Bauverbot, das allerdings bald wieder aufgehoben wurde, (Ad. Weber, Bodenrente, S. 73); noch Anfang des 19. Jhdts. wurde z.B. in Elberfeld der Zuzug der Bevölkerung durch die Stadtregierung reguliert und gebremst (Köllmann, Industrialisierung, S. 45f.)

der Ansiedlung, vor allem von qualifizierten Handwerkern¹.

1.11 Wirtschaftsentwicklung und Lage der Städte

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts hatten sich allerdings die Gesundheitsverhältnisse in den Städten gebessert - dies vor allem durch bessere Ernährung und bessere Arzneimittel², während die sanitären Einrichtungen bis weit ins 19. Jh. erbärmlich schlecht blieben³. In den Städten stieg die Geburtenziffer über die Sterbeziffer: in Berlin z.B. nach 1810, in Leipzig seit 1821-30, in Frankfurt/M. seit 1840⁴.

Die völlige Umwälzung der Gesellschaft durch die bürgerliche Revolution und das rasche Wachstum der kapitalistischen Industrie, schließlich die Vorherrschaft des Kapitalismus im 19. Jahrhundert änderten grundlegend die Situation der Städte. Die Beseitigung der Feudalverfassung auf dem Land (in Deutschland bis zur Mitte des 19. Jhs.) bewirkte nicht nur, daß die Bauern nicht mehr an das Land (bzw. den feudalen Grundbesitzer) gebunden waren; die Ablösung der feudalen Rechte führte zur Verschuldung, die Aufteilung des Gemeindelands in vielen Regionen entzog den Kleinbauern die

1 dies durch Ansiedlungshilfen aller Art - Steuererleichterungen, staatliche Zuschüsse beim Hausbau (teilweise wurden Häuser vom Staat gebaut und verschenkt), Befreiung von allerlei Bürgerpflichten - vgl. Hegemann, Das steinerne Berlin, S. 45f und S. 60; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 7ff.; Spörhase, Wohnungsunternehmungen, S. 14f.

2 Kulischer, Allgemeine Wirtschaftsgeschichte II, S. 15

3 allenfalls die Erfindung des Wasser-Klosetts 1596 (Mumford, The City, S. 440) und seine Verbreitung in den englischen Städten seit dem 17. Jh. - in den Städten des Kontinents aber erst viel später (Kulischer, Allgemeine Wirtschaftsgeschichte II, S. 13) - kann als sanitärer Fortschritt in den Städten des Merkantilismus bezeichnet werden. Erst Kanalisation, Wasserleitungsbau und Wohnungsbauvorschriften durch die städtischen Behörden konnten im Laufe des 19. Jhs. entscheidendere Verbesserungen bringen (Mumford, The City, S. 527 und S. 542). Auch diese Verbesserungen setzten sich nur langsam durch und stießen oft auf den erbitterten Widerstand der in den Städten herrschenden Klassen, soweit sie deren Profitinteressen zuwiderliefen.

4 A.F. Weber, The Growth of Cities, S. 236f

Subsistenzgrundlage, durch die Agrarkrise in den 20er und 30er Jahren des 19. Jhs. verarmten die kleineren Bauern. Auch die Ausdehnung des agrarischen Marktes seit den 30er Jahren bei steigenden Preisen konnte lediglich die Lage der Grundbesitzer verbessern, aber die überschüssige Bevölkerung auf dem Land nicht abbauen¹, da sie begleitet war von gewaltigen Produktivitätsfortschritten auf den großen Gütern².

Die Produktivitätsfortschritte in der Landwirtschaft ermöglichten das starke Bevölkerungswachstum im Europa des 19. Jahrhunderts. Hatte sich die Bevölkerung im 18. Jh. von 130 auf 188 Mio. Einwohner vermehrt, so wuchs sie allein von 1800 bis 1870 auf 308 Mio. Einwohner³. In Deutschland wuchs die Bevölkerung von 1800: 24,5 Mio auf 1870: 40,8 Mio und 1900: 56,4 Mio Einwohner; die stärksten Wachstumsraten gab es in den 30er und 40er Jahren und in den 70er Jahren mit 10-12 % im Jahrzehnt⁴.

Das Großbürgertum setzte bis zur Jahrhundertmitte die Gewerbefreiheit auch in den Städten durch⁵. Da die sich ent-

1 "Die Zahl der Landarmen und Landlosen, der ruinierten Hausgewerbetreibenden wuchs weit schneller als die Absorbierungsmöglichkeiten für ihre Arbeitskraft durch die sich kapitalistisch umgestaltenden Landwirtschaftsbetriebe oder die noch aufstrebenden Zweige des Dorfhandwerks. Mit anderen Worten: Es tritt eine agrarische Überschußbevölkerung in den Vordergrund. (...) Die agrarische Überschußbevölkerung wurde sehr deutlich in den 20er Jahren des 19. Jhdts. spürbar und nahm in den 30er Jahren und 40er Jahren noch zu. In den 50er und 60er Jahren geht sie - insbesondere in der Nähe der Industriezentren - zurück, ohne jedoch völlig zu verschwinden. Diese agrarische Überschußbevölkerung (...) war die Grundlage für jene große Wanderungsbewegung aus dem deutschen Dorf, ohne die die sprunghafte Entfaltung des deutschen Industriekapitalismus unmöglich gewesen wäre." Motteck, Wirtschaftsgeschichte II, S. 225f.

2 vgl. hierzu: Kulischer, Allgemeine Wirtschaftsgeschichte II, S. 423ff., Motteck II, S. 18ff und S. 87ff. und S. 221ff., Lütge, Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, S. 328ff.

3 Kulischer II, S. 419

4 Lütge, Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, S. 368

5 Kulischer, Allgemeine Wirtschaftsgeschichte II, S. 442ff., Motteck, Wirtschaftsgeschichte II, S. 45ff.

wickelnde Industrie immer größere Teile des Handwerks ruinier- te, die städtische Bevölkerung beachtlich wuchs und ein Zu- strom überschüssiger Bevölkerung vom Land einsetzte, war billige Arbeitskraft im Überfluß vorhanden.

Auf dieser Basis, verbunden mit den Fortschritten der Ma- schinenteknik, den durch Bevölkerungszunahme und Eroberung von Kolonien wachsenden Märkten und der durch verbesserten Verkehr und neue Produktionsverfahren sich verbilligenden Rohstoffe wuchs die Industrie in England seit Ende des 18. Jhs., in Frankreich seit den 30er und in Deutschland seit den 40er Jahren des 19. Jhs sehr rasch¹.

Diese Industrie, die sich teils in Städten ansiedelte, teils selbst Städte bildete, zog (und zieht bis heute) wachsende Teile der Bevölkerung an; die Städte wuchsen mit unerhörter Geschwindigkeit.

BEVÖLKERUNG IN STÄDTEN IN DEUTSCHLAND 1816 bis 1970

		Einwohner in Städten mit:						Einw.in Städten zus.
		mehr als 100 000 Ew		20.000- 100.000 Ew		2.000 - 20.000 Ew		
		tsd.	%	tsd.	%	tsd.	%	%
PREUßEN	1816	198	1,9	-	4,2	-	20,5	25,5
	1849	505	3,1	-	4,7	-	20,5	28,3
	1871	1.276	5,2	-	-	-	-	32,5
Deut- sches Reich	1871	1.969	4,8	3.147	7,7	9.675	23,6	36,1
	1890	5.998	12,1	4.829	9,8	12.416	25,1	47,0
	1925	16.619	26,7	8.365	13,4	15.139	24,3	64,4
BRD	1950	13.034	27,3	6.753	14,4	14.142	30,2	71,9
	1961	16.602	30,8	9.100	16,9	15.787	29,2	76,9
	1970	19.643	32,4	12.862	21,2	18.238	30,0	83,6

Zahlen gelten für jeweilige Landesgrenzen

Quellen: A.F.Weber, The Growth of Cities, S. 82,90 u.
92; Stat. Jb. des deutschen Reiches 1926,
Stat. Jab. der BRD 1952, 1963 und 1972

¹ Kulischer II, S. 448ff. und S. 519ff., Motteck II, S. 119ff.,
S. 171 ff. und S. 229ff.

Diese Entwicklung setzte in Deutschland in großem Umfang erst seit der Mitte des 19. Jhs. ein; das stärkste Stadtwachstum war in den 60er und den 80er Jahren zu verzeichnen. Die größten Städte nahmen am schnellsten zu (1861-71 wuchs die Bevölkerung der preußischen Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern um 49,8 %, 1880-90 um 21,2 %; die der preußischen Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern um 64,2 bzw. 94,0 %!)¹

Dieses rasche Wachstum der Städte war nicht nur durch die starken Produktionssteigerungen der kapitalistischen Industrie, sondern auch durch "den fortschreitenden Konzentrationsprozeß innerhalb der Fabrikindustrie"² verursacht. Gerade in der Schwerindustrie war dieser Prozeß besonders stark, und da diese sich an den Fundstellen der Rohstoffe (Kohle, Erz) niederließ, entstanden riesige Agglomerationen in den Kohlegebieten: "eine direkte Verbindung mit den Bergbaugebieten war eine primäre Bedingung städtischer Konzentration."³ Weitere Konzentrationsorte der Industrie waren die - transportkostengünstigen - Eisenbahnknotenpunkte und die Hauptstädte - und hier wuchs die städtische Bevölkerung auch am schnellsten⁴.

Unter dem Druck der massenhaft zuziehenden verelendeten Bauern und Landarbeiter und der durch die industrielle Konkurrenz ruinierten Handwerker konnten die Industriekapitalisten die Löhne bis ans Existenzminimum senken, so daß auch Frauen und Kinder zur Arbeit gezwungen waren, und die Arbeitszeit bis an die Grenze des physisch Ertragbaren ausdehnen⁵. Gleichzeitig herrschte in den Städten äußerste Wohnungsnot, da Wohnhäuser von Privatkapitalisten gebaut und vermietet, das Wohnungsbedürfnis also nach deren

1 berechnet nach A.F.Weber, The Growth of Cities, S.82 u.S.92

2 Motteck, Wirtschaftsgeschichte II, S. 219

3 "A direct connexion with the mining areas was a prime condition of urban concentration." Mumford, The City, S. 521 (Übs. R.N.)

4 vgl. ebenda

5 Marx, Kapital I, S. 245ff, S. 416ff und S. 657ff

Gewinnchancen befriedigt wurde - was für die arme Bevölkerung Wohnen in überfüllten, schlecht gebauten und primitiv ausgestatteten Häusern bei hohen und wachsenden Mieten bedeutete.

Diese ausgebeutete, verelendete und sozial entwurzelte Bevölkerung, von industriellen Krisen zeitweilig in Arbeitslosigkeit und völliges Elend gestürzt, schlecht ernährt und psychisch abgestumpft, gesundheitlich durch Arbeits- und Wohnverhältnisse ruiniert und von Seuchen aller Art dezimiert, konnte nur durch Alkoholrausch seinem Elend entkommen, oder durch Verbrechen - oder durch Selbstorganisation und kollektive Aktion¹. Keinen dieser Auswege konnten die herrschenden Klassen aber dulden - den ersten nicht, da er die Arbeitsfähigkeit weiter verminderte, den zweiten nicht, weil er die Arbeitskraft der Bourgeoisie entzog und das bürgerliche Eigentum und das der Mitbevölkerung dezimierte, den dritten nicht, weil er den geregelten Produktionsablauf, damit die Konkurrenzfähigkeit, letztlich das gesamte Gesellschaftssystem manifest bedrohte. In den Betrieben selbst wurde dieser Situation begegnet durch drakonische Aufsicht², außerhalb durch Polizei und moralischen Zwang. Bessern konnte sich die Lage der Arbeiterklasse erst, wenn die Grenze der extensiven Ausbeutung erreicht war, die Akkumulation und Machtstellung der Kapitale eine bestimmte Höhe erlangt hatte und die Organisation der Arbeiter soweit war, daß sie effektiven Druck ausüben konnten.

Zu diesem Zeitpunkt erst konnte staatliche Fabrikgesetzgebung, inspiriert von der Sorge um die Fortexistenz einer gesunden arbeitsfähigen Arbeiterschaft und dem "militärischen Interesse an kräftigen Rekruten"³, Verringerung der Frauen- und Kinderarbeit, gewisse Maximalgrenzen der Arbeits-

1 Beschreibungen der Lage des städtischen Proletariats: Engels, Lage der arbeitenden Klassen in England; Kuczynski, Geschichte der Lage der Arbeiter Bd.2, Bd.3 u. Bd.4; auch bei Motteck, Wirtschaftsgeschichte II, S. 231ff. u. bei Hobsbawm, The Age of Revolution, S. 238ff.

2 Motteck II, S. 236, Hobsbawm, S. 247

3 Motteck II, S. 239

zeit und Arbeitsschutz nicht nur vorschreiben, sondern auch durchsetzen.¹

Verbesserung der Arbeitsbedingungen und Erhöhung der Real-löhne waren an zwei Bedingungen gebunden: ermöglicht im Rahmen des Gewinnprinzips wurden sie erst durch Fortentwicklung der Maschinerie und Übergang zur intensiven Ausbeutung, erzwungen wurden sie durch die sich in Gewerkschaften organisierenden, ihre Forderungen durch immer schlagkräftigere Streiks durchsetzenden Arbeiter.

"Es findet eine qualitative Wandlung in den Produktions- und Ausbeutungsmethoden in den 60er Jahren statt. Die Bourgeoisie wird gezwungen, von der Konzentration auf die Gewinnung von absolutem Mehrwert, auf die Methoden der Steigerung der extensiven Ausbeutung durch Verlängerung des Arbeitstages, Beschäftigung von Kindern und Eingriffe in den Konsumtionsfonds der Arbeiter zur Konzentration auf die Gewinnung von relativem Mehrwert, zur Methode der intensiven Ausbeutung durch Steigerung der Arbeitsproduktivität (verbunden mit Intensivierung der Arbeit) überzugehen; und entsprechend ändern sich die extensiven Produktionsmethoden in intensive (...). Die Arbeiter zwingen den Kapitalisten, den Arbeitstag zu verkürzen und so, um seinen Profit zu steigern, die Produktivität zu erhöhen."²

Verbesserungen fanden in Deutschland vor allem in den 60er und 90er Jahren des 19. Jhs. statt.³

1.12 Untersuchungsergebnisse sozialwissenschaftlicher Städteforschung

Den Sozialwissenschaften fielen mit dieser Entwicklung drei Aufgaben zu:

1 Motteck II, S. 239ff; Kulischer, Allgemeine Wirtschaftsgeschichte II, S. 467ff u. 485f; Lütge, Sozial- und Wirtschaftsgeschichte S. 465f; Marx, Kapital I, S. 504ff

2 Kuczynski, Geschichte Bd. 2, S. 98f; vgl. auch S. 174ff; Marx, Kapital I, S. 333f u. 427ff; Motteck II, S. 241ff; Marxistische Arbeiterschulung, Arbeiterbewegung, S. 167ff; Abendroth, Sozialgeschichte Arbeiterbewegung, S. 52f

3 Motteck II, S. 234; Pritzkolet, Kommandiertes Wunder S.65f

1. Untersuchung der Bewegung und Qualität der Arbeitskräfte in den Orten industrieller Produktion und Verwaltung

Ein Teil der Bevölkerung befand sich ständig auf Wanderung: verarmte Bauern und Landarbeiter zogen in die Städte - eine ständige "Binnenwanderung und Umschichtung Land - Stadt, Ost - West"¹ - aus dem agrarischen Osten in den industriereichen Westen Deutschlands. Entsprechend der zyklischen Wirtschaftskrisen wurden ständig Arbeiter massenhaft auf die Straße gesetzt bzw. neu eingestellt² - Ortswechsel konnte neue Arbeit bringen. Die Arbeiter der Saisongewerbe Landwirtschaft und Baugewerbe waren gezwungen, sich im Winter andere Arbeit zu suchen, was oft Ortswechsel verlangte³.

Die Bewegung der Arbeitskraft untersuchte die Wanderungs- und Bevölkerungsstatistik. Über die Formen der Wanderung stellte man fest: "Die Art der inneren Wanderung (...) vollzieht sich staffelweise" von kleineren zu größeren Orten⁴. "Je größer die Stadt, desto weiter erstreckt sich der Einzugsbereich ihrer Zuwanderer"⁵. Die durchschnittliche

1 Böhme, Prolegomena, S. 76

2 "Die Unsicherheit und Unstetigkeit, denen der Maschinenbetrieb die Beschäftigung und damit die Lebenslage des Arbeiters unterwirft, werden normal mit diesem Periodenwechsel des industriellen Zyklus." Marx, Kapital I, S. 476

3 Über die Verstärkung des Saisoncharakters der Arbeit in der Landwirtschaft im 19. Jh. vgl. Motteck II, S. 255. Im Baugewerbe waren noch bis in die Mitte des 20. Jhs. die Saisonschwankungen so stark, daß im Winter regelmäßig mehr als 50 % allein der Baufacharbeiter arbeitslos waren - vgl. Lucadou, Bauhauptgewerbe, S. 55

4 "the mode of internal migration (...) proceeds staffelweise, from farm to village, from village to town, from town to city, from city to metropolis." A.F. Weber, Growth of Cities, S. 267 (übs. R.N.)

5 "the larger the town, the wider its circle of influence in attracting immigrants." ebenda, S. 259 (übs. R.N.)

Aufenthaltsdauer der Wandernden war sehr kurz: "die Hauptmasse der Wandernden sind junge Leute auf der Suche nach Arbeit, die nach kurzer Zeit weiterwandern."¹ - Daraus ergab sich, daß "die Stadtbevölkerung besonders stark besetzt [ist] mit Menschen der mittleren, aktiven, produktiven Altersklassen und relativ wenig Kinder und Alte" hat². Diese Untersuchungsergebnisse besitzen noch heute Gültigkeit³. Sie erhellen, warum die Städte der für die Industrie besonders günstige Arbeitsmarkt sind.

Erschreckende Ergebnisse förderte die Erforschung der Gesundheitsverhältnisse und der Kriminalität in den Städten zutage. Die großen staatlichen Fabrikenquäten erwiesen, daß die Fabrikarbeit die Gesundheit der Arbeiter und Arbeiterinnen schon im Kindesalter ruinierte in einem Ausmaß, das den Fortbestand der Arbeiterklasse selbst bedrohte und so staatlichen Eingriff notwendig machte⁴. Schlechte Ernährung der Arbeiterbevölkerung, elende Wohnungen und schlechte sanitäre Verhältnisse auch des Kleinbürgertums, von der Industrie vergiftete Luft und verunreinigtes Wasser kamen hinzu⁵. In kruden Sterblichkeitsziffern ausgedrückt zeigte sich, daß das durchschnittliche Lebensalter von Arbeitern in Städten sehr gering war (wobei die den Gefahren der Industriearbeit stärker ausgesetzten Männer gegenüber den Frauen weiter benachteiligt waren)⁶, das der Klein-

1 Pfeil, Großstadtforschung, S. 35

2 "The city population is markedly strong in people of the middle, active, productive ages, and has relatively few children and aged people." A.F.Weber, Growth of Cities, S. 301 (übs.R.N.)

3 vgl. Dietrichs, Wanderungsbewegungen, S. 509ff; Pfeil, Großstadtforschung, S. 131ff

4 "Das Kapital ist rücksichtslos gegen Gesundheit und Lebensdauer des Arbeiters, wo es nicht durch die Gesellschaft zur Rücksicht gezwungen wird." Marx, Kapital I, S. 285; vgl. Marx, Kapital I, S. 416ff; Motteck, Wirtschaftsgeschichte II, S. 236ff

5 ausführliche Schilderungen bei Engels, Arbeitende Klassen in England, S. 259ff; und Mumford, The City, S.522ff

6 A.F.Weber, Growth of Cities, S. 297ff

bürger in Städten etwas höher, das der Oberschichten immerhin ungefähr doppelt so hoch, aber nur ebenso hoch wie das von Arbeitern und Bauern auf dem Land war, während die ländlichen Oberschichten am längsten lebten¹.

Schlechte Arbeits- und Wohnverhältnisse förderten die Entstehung und Übertragung von allerlei Krankheiten und Seuchen, was von den Statistikern minutiös festgehalten wurde². Da sich die Krankheiten und Seuchen auch in den Kleinbürgervierteln und, vermöge der Infektion, auch in den Villenvierteln der gehobenen Schichten ausbreiteten³, erschien weniger die Industriearbeit als die Wohnungsnot und das Leben in der Stadt überhaupt die Ursache der Mißstände zu sein.

Die Wissenschaftler stellten weiterhin fest, daß Trunksucht, Selbstmord, neurotische Störungen, Prostitution und Krimi-

1 dies die Ergebnisse eines Vergleichs des durchschnittlichen Lebensalters in Manchester und in dem ländlichen Distrikt Rutlandshire im Jahre 1842:

Beruf	durchschn. Lebensalter	
	Manch.	Rutl.
Professional persons and gentry, and their families	38	52
Tradesmen and their families (in R., farmers and graziers are included with shopkeepers)	20	41
Mechanics, labourers, and their families	17	38

aus: A. Briggs, Victorian Cities, S. 101; vgl. auch A.F. Weber, S. 346ff

2 seit 1880 wurden im Statistischen Jahrbuch des deutschen Reiches die Sterbefälle nach Todesursachen aufgeschlüsselt. Neben der Industriearbeit geschuldeten körperlichen Deformationen verbreiteten sich v.a. unter den Arbeiterkindern Diphtherie und Rachitis, unter der ganzen Bevölkerung Cholera, Typhus, Pocken, Tuberkulose und Syphilis. vgl. Damaschke, Bodenreform, S. 68ff; Mumford, The City, S. 531.

3 Damaschke betont daher "die Solidarität aller Bewohner einer Gemeinde auf hygienischem Gebiete. Die furchtbarste gesundheitliche Katastrophe im letzten Menschengeschlecht war die Choleraepidemie in Hamburg". (Damaschke, S. 68). Janssen schreibt dazu lakonisch: "Seuchen können auf dem Verwaltungsweg nicht daran gehindert werden, Klassengrenzen zu ignorieren." (Janssen, Wohnungsnot, S. 57)

nalität in den Städten wesentlich stärker verbreitet waren als auf dem Land¹. "Alle diese Verzerrungen sozialen Verhaltens (...) waren Versuche, dem Schicksal eines armen Arbeiters zu entkommen oder bestenfalls Armut und Erniedrigung zu ertragen oder vergessen."² Nicht etwa die Städte selbst, sondern Armut und Elend, vom System der Industriearbeit erzeugt, waren die Ursachen; das erwies genauere statistische Analyse. Die zwei- bis dreimal höhere Kriminalität in Städten gegenüber dem Land z.B. kam durch das Überwiegen der Eigentumsdelikte zustande, während Gewaltverbrechen in Städten im Allgemeinen nicht häufiger als auf dem Land waren³.

Genauere statistische Analysen wurden oft von Wissenschaftlern durchgeführt, die an staatlichen Hochschulen arbeiteten und eine relative Unabhängigkeit und Selbständigkeit genossen, dank welcher sie auch umfangreichere Untersuchungen mit aufschlußreichen Fragestellungen (z.B. Differenzierung nach Klassen- und Schichtzugehörigkeit) durchführen konnten, auch wenn deren Ergebnisse der herrschenden Ideologie diametral widersprachen. Gegen Ende des 19. Jhs. wurden solche präziseren Untersuchungen auch für die herrschende Klasse wichtig: in einer Epoche intensiver Ausbeutung der Arbeiterklasse und der technischen Verbesserung und Verfeinerung der Produktionsaggregate erhielt die Qualität der Arbeitskraft für die Kapitalverwertung eine wachsende Bedeutung; mit der Einführung der Sozialversicherungen (Kranken-, Unfall-, Invaliditäts- und Rentenversicherung) im Rahmen staatlicher Sozialpolitik wurden solche Untersuchungen auch für die staatlichen Versicherungen, für den Staat insgesamt, wichtig.

Die statistische Aufarbeitung des Angebots und der Qualität der Arbeitskräfte wurde bald vom Staat institutionalisiert. "Im 19. Jhdt. wurde die Statistik zu einer eigenen Verwaltungsdisziplin."⁴

1 A.F.Weber, Growth of Cities, S. 392f u. 402ff

2 "All these forms of distortions of social behaviour (...) were attempts to escape the fate of being a poor labouring man, or at best to accept or forget poverty and humiliation." Hobsbawm, Age of Revolution, S. 243 (Übs.R.N.)

3 vgl. A.F.Weber, Growth of Cities, S. 404 (am Beispiel Großbritanniens 1894)

4 Pfeil, Großstadtforschung, S. 32

Die Ursache der Übel lag im kapitalistischen System selbst - in den Verwertungsbedingungen des Kapitals und in den Arbeits- und Lebensformen, die es erzeugte. Es ist aber nicht Aufgabe der akademischen Sozialwissenschaft, das Gesellschaftssystem infrage zu stellen.

2. Nachweis der Notwendigkeit der Verhältnisse; ideologische Abwehr gegen das Proletariat

Die soziale und gesundheitliche Degradation der arbeitenden Bevölkerung in den Städten wurde von vielen Sozialwissenschaftlern als notwendig erklärt - sei es als "Preis des Fortschritts"¹, sei es als individuelle Schuld der Betroffenen selbst: Ursache sei die "Nachlässigkeit und Gleichgültigkeit"² der Menschen, oder (formuliert als Abwehr aller Forderungen des Proletariats) die Tatsache, daß das städtische Proletariat das "gesunkenste und zügelloseste von allen"³ sei.

Die populärste Version war aber die Verdammung der Großstadt selbst als Quelle allen Übels. Tatsächlich hat ein ganzer Zweig der Sozialwissenschaft, die Sozialanthropologie, die Stadt als negative anthropologische Konstante gesehen. Die Sozialanthropologen behaupteten, "die städtische Bevölkerung sei in fortwährendem Aussterben begriffen und müsse dauernd durch ländliche ersetzt werden."⁴ Ursache dieses Aussterbens seien moralische und physische (Krankheiten!) Entartung, welche die Stadt erzeuge. Dies sei besonders dadurch verderblich, daß die "Großstadt (...) gerade auf die Beweglichsten und Begabtesten eine große Anziehungskraft ausübe."⁵ So saugten die Städte ein Volk

¹ "the mortality is the price paid for progress." A.F. Weber, Growth of Cities, S. 348 (Übs. R.N.)

² "There is no inherent reason for the relatively high urban mortality except man's neglect and indifference." a.a.O. S. 367

³ W.H.Riehl, zit. n. Berndt, Gesellschaftsbild bei Stadtplanern, S. 25

⁴ Pfeil, Großstadtforschung, S. 49

⁵ Bahrdt, Moderne Großstadt, S. 40

quasi aus und müßten es langsam zugrunde richten.

Zwar waren diese Theorien schon bald gründlich widerlegt worden¹; die Hartnäckigkeit, mit der sich die biologistische Stadtkritik bis weit in das 20. Jh. hinein erhielt, deutet aber auf ihren politischen Hintergrund hin: sie diente "wesentlich als Argument für die Erhaltung eines Bauernstandes oder einer landwirtschaftlichen Klasse, nicht nur als militärische Maßnahme [als Lieferant gesunder Rekruten!], sondern als fundamentale Bedingung nationaler Stärke und Wohlfahrt."² Solcherlei Stadtkritik verband sich rasch mit der Abneigung der herrschenden Klasse gegen die Städte als "Schauplätze des Klassenkampfes der Arbeiterklasse. Massenstreiks und -demonstrationen erschütterten immer mehr Städte."³ Riehl (1853) verabscheute den städtischen "Geist der Ausebnung"⁴, Adolf Weber (1918) die Tatsache, daß hier "der Massenwille dominiert"⁵, Lütge (1949) kritisierte fehlendes "Wurzeln im Natürlichen" und die "von einem mehr oder weniger sozialistischen Gleichheitsgedanken aufgewühlte Atmosphäre der modernen Großstadt"⁶. Riehl brachte die Befürchtungen der Sozialwissenschaftler auf einen Begriff: "Die Herrschaft der Großstadt wird zuletzt gleichbedeutend mit der Herrschaft des Proletariats."⁷

Praktisch werden konnte die großstadtfeindliche Ideologie allerdings erst, wenn es zumindest für Teile der Industrie ohne Gewinnschmälerung möglich wurde, Standorte außerhalb

1 vgl. A.F.Weber, Growth of Cities, S. 371ff.

2 "The belief that city families die out early (...) is essentially an argument for the preservation of a peasantry or agricultural class, not only as military measure, but as the fundamental condition of national vigor and well-being." A.F.Weber, S. 370

3 K. Czok, Die Stadt, S. 119

4 zit. n. Berndt, Gesellschaftsbild bei Stadtplanern, S.25

5 Ad. Weber, Großstadt, S. 25

6 Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 60 und S. 65

7 Riehl, zit.n. Berndt, Gesellschaftsbild bei Stadtplanern, S. 26

der Städte zu suchen, und wenn der Staat von Gruppen beherrscht wurde, die die "Herrschaft des Proletariats" energisch bekämpfen wollten und die "nationale Stärke und Wohlfahrt" zum obersten Ziel der Politik erklärten: erst die Faschisten, die feststellten, "daß Bodenbesitz einen entscheidenden Einfluß auf den Kinderreichtum" habe¹, und denen es auf die "Beseitigung gefährlicher Brutstätten für Unzufriedenheit und offenen Aufruhr"² ankam, beschlossen: "In der Zusammenballung der Menschen in den Großstädten und Industriegemeinden liegt (...) eine ernste Gefahr. Weiteres Ziel der neuen Staatsführung ist daher, ein erneutes Anwachsen der Großstädte und Industriezentren zu vermeiden und (...) die dichtestbevölkerten Reichsgebiete allmählich aufzulockern."³

Zunächst allerdings war es mit abstrakter Verdammung der Großstädte und des Proletariats nicht getan - notwendig waren Maßnahmen, die seine Unzufriedenheit reduzierten und die Qualität der Arbeitskraft verbesserten. Doch gerade hier zeigte sich, wieweit die Sozialwissenschaften vom realen Geschehen zunehmend isoliert waren: Die Arbeiterklasse erkämpfte sich Lohnerhöhungen und Verbesserungen der Arbeitssituation; die deutsche Regierung betrieb neben der Unterdrückung der Arbeiterorganisationen (1878-1890 Sozialistengesetze!) seit 1883 die soziale Sicherung der Lohnabhängigen (Sozial-, Alters-, Invalidenversicherung, verbesserter Arbeitsschutz)⁴. Die Sozialwissenschaftler aber kaprizierten sich auf einen Teilbereich der "sozialen Frage": die Wohnungsnot, unter der neben der Arbeiterklasse auch das Kleinbürgertum litt. Die Beschränkung der Diskussion auf diesen Teilbereich erlaubte es, von der zugrunde liegenden Ursache - dem System kapitalistischer Ausbeutung überhaupt - abzulenken und als vorgeblich Verantwortliche des Übels eine Gruppe unproduktiver Ren-

1 Ludowici, Verteilung des deutschen Bodens, S. 4

2 H. Dräger 1932, zit. n. Janssen, Wohnungsnot, S. 80

3 Fey, Wohnungs- und Siedlungsbau, S. 24

4 Lütge, Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, S. 464ff

tiers dingfest zu machen, die auch bei der Industriebourgeoisie wenig Wohlwollen genoß: die Hausbesitzer (in ihrer Funktion als Besitzer, nicht als Erbauer der Häuser) und vor allem die Grundbesitzer.

Ober die Ursachen und die Mittel zur Beseitigung der Wohnungsnot führten die Sozialwissenschaftler acharnierte Auseinandersetzungen, die bis 1916/17 nahezu folgenlos blieben. Den für die Praxis der herrschenden Klasse notwendigen Bereich der Sozialwissenschaften: die statistische Untersuchung und Abschätzung von Qualität und Angebot der Arbeitskräfte in den Städten, hatte der Staat seit den 80er Jahren des 19. Jhs. der Verwaltung einverleibt - die akademische Sozialwissenschaft wurde auf praxisferne Forschung und Meinungs-Disputation verwiesen.

3. Wohnungsnot - Wohnungsreform

Die Zusammenballung immer größerer Menschenmassen in den Industriorten und Metropolen verlangte in den größeren Städten enge Zusammendrängung der Bevölkerung in Nähe ihrer Arbeitsstätten, da die Verkehrsmittel noch unentwickelt waren.

Dies trifft besonders für die Arbeiter zu, die bei 10-12 - stündiger Arbeitszeit keine langen Arbeitswege mehr zurücklegen konnten. Daher lagen z.B. in Berlin "alle wesentlichen Wohngebiete 20 bis 30 Minuten Wegstrecke vom angenommenen Zentrum entfernt. Innerhalb dieses Gebietes befinden sich die wichtigsten Produktionsstätten der Industrie und des Handwerks. Die Verkehrssituation im Stadtgebiet brachte es mit sich, daß die enge räumliche Bindung von Arbeitsstätte und Wohnstätte zur Notwendigkeit wurde."¹ Erst elektrische Straßenbahnen, Vorort- und Schnellbahnen mit Arbeitertarifen konnten etwa seit den 90er Jahren eine Entdichtung der Bevölkerung ermöglichen. Der oft zögernde Ausbau solcher Bahnen dürfte v.a. Grundbesitzer-Interessen geschuldet sein - so wurden in Paris in den 70er und 90er Jahren des 19. Jhs. Schnellbahnprojekte von den Hausbesitzern verhindert. Auch die langsame Bauentwicklung in Berlin - bis zum 1. Weltkrieg wurden im wesentlichen Mietskasernen fast nur innerhalb des S-Bahn-Rings gebaut - dürfte nicht zuletzt der Tatsache geschuldet sein, daß die Groß-Berliner Straßenbahn-Gesellschaft über die Dresdener Bank mit ~~1 Berliner Arbeiter~~viertel I, S. 105

grundbesitzenden Terraingesellschaften liiert war, so daß der Straßenbahn-Bau Funktion von deren Hausverwertungs-Interessen wurde.¹

Diese objektiv notwendige Zusammendrängung wurde verschärft durch die Tatsache, daß die Wohnungsversorgung durch privatkapitalistische Unternehmer erfolgte, deren Ziel die Erwirtschaftung von Gewinn war. Da maximale Oberbauung des Bodens maximale Profite ergab, entstand die für die damaligen Großstädte typische Mietskaserne (4-5-stöckig, mit Seitenflügeln und Hintergebäuden), die, soweit sie nicht für reiche Mieter gebaut war, lichtlose, enge, sanitär schlecht ausgestattete Kleinwohnungen enthielt. Gerade für die Arbeiterklasse herrschte besonders starke Wohnungsnot. (Siehe hierzu ausführlicher Abschnitt 3.311).

So entstand jene Wohnungsnot, die die Sozialwissenschaftler als Gegenstand ihres auf die Stadt bezogenen Reformeifers von der Mitte des 19. Jhs. bis in die 30er Jahre des 20. Jhs. beschäftigte.

"Je ärmer jemand ist, desto größer ist die Summe, welche er im Verhältnis zu seinem Einkommen für Wohnung ausgeben muß." (sog. Schwabesches Gesetz, 1868)²; ärmere Teile der Bevölkerung mußten in den Städten zwischen 1870 und 1914 rund 15-30 % (und mehr) ihres Einkommens für Miete ausgeben³.

Als Folge erschien einerseits, daß sie an anderen notwendigen Ausgaben sparen mußten (Ernährung!), andererseits, daß sie sich in viel zu kleinen Wohnungen zusammendrängten, und sie vielfach - obwohl die Mehrzahl der Arbeiterfamilien in Wohnungen mit 2 bis 3 Räumen (inkl. Küche!) wohnten - Untermieter bzw. "Schlafgänger" (Mieter eines Bettes) aufnehmen mußten. 1895 lebten in London 20 %, in Berlin 28 % der Bevölkerung in überfüllten Wohnungen (mit mehr als 2

¹ vgl. Hegemann, Steinernes Berlin, S. 293 u. S. 305ff;
Voigt, Verkehr Bd. II, S. 677 und S. 694f

² zit.n. Damaschke, Bodenreform, S. 158

³ Damaschke, S. 158ff; Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, S. 144f

Personen pro Raum)¹. Noch 1910 waren belegt mit mehr als 2 Personen pro Raum: in Berlin 9,5 % der Wohnungen, darin lebten 16 % der Bevölkerung; in Breslau 11,5 % Wohnungen, 19 % Bevölkerung; in Dortmund 18 % Wohnungen mit 26 % Bevölkerung; in München 9,5 % Wohnungen mit 14 % Bevölkerung².

Den solchermaßen zusammengedrängten Bewohnern fehlte es an Luft, Sonne, oft an frischem Wasser, und an sanitären Einrichtungen. Ein Teil der Wohnungen der ärmeren Bevölkerung war nahezu unbewohnbar (wie die Sozialwissenschaftler ausführlich schilderten). In Groß-Berlin gab es noch 1916 25 000 Wohnungen ohne und 400 000 Wohnungen mit nur einem beheizbaren Zimmer, worin insgesamt 1,5 Mio der 3,7 Mio Einwohner lebten³.

Die schlechten Wohnverhältnisse verschlimmerten den ohnehin schlechten Gesundheitszustand der Arbeiterbevölkerung; besonders Rachitis und Tuberkulose wurden durch feuchte, schlechtgelüftete Wohnungen gefördert - die Erkrankungsrate konnte sich von Stadtbezirken mit geringer zu solchen mit starker Wohnungsüberfüllung verdoppeln und verdreifachen⁴. Die Sterblichkeit war in Bezirken mit überfüllten Wohnungen um 50-100 % höher als in "guten" Bezirken⁵.

Die Maßnahmen des Staats zur Regelung der "Wohnungsfrage" beschränkten sich vor 1916 auf zweierlei:

1. Wohnungsinspektion in Form polizeilicher Wohnungskontrolle - die Wirkung war minimal; i.A. wurde Geschlechtertrennung in den Schlafzimmern, bisweilen Schließung baufälliger Wohnungen und Ausweisung zu großer Familien aus zu kleinen Wohnungen verordnet⁶.

¹ A.F.Weber, Growth of Cities, S. 416

² berechnet nach: SJDG 1916 (21.Jg.), S.883ff; in mit mehr als 4 Personen/Wohnraum belegten Wohnungen wohnten in Berlin (in den alten Grenzen) 0,6 %, in Breslau 2,2 %, in Dortmund 1,8 %, in München 1,0 % der Bevölkerung (ber.n.:ebd.)

³ Damaschke, Bodenreform, S. 10

⁴ Damaschke, S. 71

⁵ A.F.Weber, Growth of Cities, S. 349

⁶ Spiethoff, Boden u. Wohnung, S.140; Pohle, Wohnungsfrage, II, S.36ff

2. Von den Gemeinden erlassene Bauordnungen, die die zulässige Oberbauung der Grundstücke, Beschränkung von Haushöhe und Stockwerkhöhe und bautechnische Mindestforderungen regelten - im Effekt jedoch die Mietskasernen sanktionierten und bis 1918 nur relativ geringe Verbesserungen brachten¹. Das ist auch kein Wunder angesichts der Tatsache, daß in Preußen bis 1918 verfassungsmäßig 50 % der Stadtverordneten Hausbesitzer sein mußten.

Bei Analyse der Ursachen der Wohnungsnot wurden v.a. die Kostenfaktoren von Hausbau und -verwertung untersucht. Dabei wurden die durch die kapitalistische Produktions- und Verwertungsweise bestimmten Kosten: die des Hausbaus, der Verwaltung und Reparatur und der Finanzierung als unabänderlich bezeichnet. Waren so Bauwirtschaft, Hausverwalter und Finanzkapital exkulpiert, so blieb als einziger als veränderlich bezeichneter Kostenfaktor: der Bodenpreis² und als Schuldige:

1. die Mieter; sei es ihre "Gefügigkeit (...) in solche Mietskasernen hineinzuziehen", wodurch erfolgreich hohe Bodenpreise realisiert werden konnten³; sei es, daß sie "für Wohnungen nicht so viel aus(geben), als sehr wohl ohne Beeinträchtigung der Ernährungsverhältnisse aufgewendet werden könnte"⁴.

¹ Spiethoff, S. 125ff; Pohle, S. 9ff

- 2 "den Bodenpreisen legt man nicht, wie den Baukosten und der Verzinsung des Gebäudewertes den Charakter von unabänderlichen und natürlichen Tatsachen bei." Pohle, Wohnungsfrage II, S. 56

3 J. Faucher, zit.n. Spörrhase, Wohnungsunternehmungen, S. 39

- 4 Pohle, Wohnungsfrage II, S. 161; von Anfang bis Ende der Diskussion der Wohnungsfrage sind solche Aussagen begleitet von moralisierenden Hinweisen auf "den dunkelsten Punkt, den Alkoholverbrauch" (Spiethoff, Boden und Wohnung, 1934, S. 90), auf die Tatsache, daß die "arbeitenden Klassen" "auf Trunk und allerlei Vergnügungen ihr Einkommen in wahrhaft sündhafter Weise verschleudern." (E. Sax 1869, zit.n. Engels, Wohnungsfrage, S. 238). Hierzu bemerkt Engels: "Daß unter den gegebenen Verhältnissen die Trunksucht unter den Arbeitern ein notwendiges Produkt ihrer Lebenslage ist, ebenso notwendig wie Typhus, Verbrechen, Ungeziefer, Gerichtsvollzieher und andere gesellschaftliche Krankheiten, so notwendig, daß man die Zahl der der Trunksucht Verfallenen vorher berechnen kann, das darf Herr Sax wieder nicht wissen." (ebenda)

2. den Staat: "Das Verschulden liegt bei Staat und Gemeinden, die keine bessere (...) Bauordnung geschaffen haben, ja, vielleicht sogar die Mietskaserne den Unternehmern gegen ihren ursprünglichen Willen aufgedrängt (...) haben."¹
3. die Grundbesitzer, genauer gesagt: die Bodenspekulation, die durch ihre Preistreibereien auch das Wohnen selbst verteuere, indem sie unberechtigten Gewinn auf den Bodenpreis aufschlüge bzw. durch Zurückhaltung des Bodens vom Markt die Bodenpreise künstlich erhöhe².

Auf diesen letzten Punkt beschränkten sich mehr und mehr die reformerisch gesinnten Sozialwissenschaftler. Sie sahen in den Grundbesitzern und Bodenspekulanten eine gesellschaftlich nutzlose unproduktive Schicht von Schmarotzern, die durch ihr Eigentumsrecht nur den von Anderen geschaffenen Reichtum abschöpften und konsumierten, ohne selbst etwas zu leisten, und die zudem durch das Hausbesitzer-Privileg der preußischen Verfassung in den Gemeinden eine als unberechtigt erscheinende starke politische Machtstellung hatten. In der Bekämpfung der Bodenspekulation, in der "Bodenreform" sahen sie die Grundlage zur Lösung der "sozialen Frage". Sie brachten vermittels des 1898 gegründeten "Bundes deutscher Bodenreformer" eine Bewegung in Gang,

1 Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 95

2 Pohle, Wohnungsfrage II, S. 60f. Am entschiedensten vertrat Eberstadt diese Theorie. Er behauptete, die Bodenspekulation eigne sich einen Ring unbebauten Bodens um die Stadt herum an, halte diesen Boden aber vom Markt zurück. Durch diese "spekulative Umklammerung (...) werden die Bodenwerte der Innenstadt hochgetrieben, die dann ihrerseits wieder eine weitere Steigerung und Hochhaltung der Außenböden ermöglichen." (Handbuch des Wohnungswesens, S. 78f.). Auf diese Weise bringe die Bodenspekulation "eine künstliche Preisbildung" hervor (ebd. S. 92) - Der Fehler solcher Argumentation war, daß sie die Bodenpreis-Steigerungen aus reinen Marktphänomenen - also aus Angebot und Nachfrage - zu erklären suchte, wodurch sie zu empirisch rasch widerlegten Konstruktionen wie der des "spekulativen Rings" greifen mußte (Widerlegungen bei Pohle, S. 76ff; Ad. Weber, Bodenrente, S. 75ff)

die in religiösem Eifer und umfangreicher Agitation einerseits die Bodenspekulanten anschwärzte, andererseits der Arbeiterklasse die "Bodenreform" aufzuschwatzen suchte als Mittel, "die Arbeit zu ihrem Recht kommen" zu lassen, denn durch "Bodenreform" werde eine Revolution unnötig¹.

Um die "Bodenspekulations-These" entbrannte kurz nach der Jahrhundertwende heftiger Streit: konservative Wissenschaftler suchten nachzuweisen, daß die starken Bodenpreis-Steigerungen eine "naturgemäße Entwicklung"² seien, daß die Gewinne der Bodenspekulanten und Hausbesitzer außerordentlich gering seien, die Spekulanten selbst aber eine wirtschaftlich notwendige und nützliche Funktion erfüllten³.

Die Vorschläge zur Reform richteten sich an die Mieter (sie sollten Genossenschaften bilden und in Selbsthilfe Wohnungen bauen; sie sollten einen höheren Teil ihres Einkommens für Miete aufwenden)⁴, im wesentlichen aber an den Staat, v.a. die Gemeinden: sie sollten

- ihren Grundbesitz erweitern (durch Bodenkauf, allgemeines Vorkaufsrecht, im Extremfall Enteignung - wobei der zu zahlende Preis, so die Bodenreformer, durch Selbsteinschätzung der Grundbesitzer bestimmt werden sollte - dieser selbst geschätzte Preis sollte auch Grundlage der Besteuerung sein);
- Gemeindeboden bei Vergabe an Bauwillige unter Kontrolle halten, um ihn der Spekulation zu entziehen (durch gemeindliches Rückkaufsrecht oder Vergabe in Erbbaurecht);
- die Gewinne der Bodenspekulation beschneiden durch Besteuerung (Boden-Erschließungsabgabe; Grundsteuer nach Selbsteinschätzung der Besitzer; Wertzuwachssteuer)
- das Bodenangebot vermehren (durch Bau von Verkehrslinien,

1 Damaschke, Bodenreform, S. 165. "Heute heißt die große Wahl unseres Volkes: Bodenreform oder Bolschewismus?" (ebenda S. 481)

2 Pohle, Wohnungsfrage II, S. 68

3 Ad. Weber, Bodenrente, S. 107ff, S. 146, S. 159ff

4 Damaschke, Bodenreform, S. 80f; Pohle, Wohnungsfrage II, S. 161ff; vgl. hierzu auch: Janssen, Wohnungsnot, S. 60ff

- gemeindliche Bodenerschließung und Besteuerung, welche wegen ihrer Höhe die Besitzer zwänge, unbebauten Boden auf den Markt zu bringen),
- die private Bautätigkeit im Sinne "gesunder" Wohnungen reglementieren (durch Wohnungsinspektion und Bauordnungen).¹

Solcherlei Vorschläge mußten wirkungslos bleiben, bzw. dort, wo sie realisiert wurden, ihre Wirkungslosigkeit beweisen: sie setzten voraus, daß der Staat eine über den Klassen stehende Instanz sei, unabhängig von einzelnen Interessengruppen. - Daß dem gerade nicht so ist, beweist das wiederholte Scheitern bzw. die Effektivlosigkeit der Grundbesitz- und Grundrenten-Besteuerung. Die Vorschläge versuchten zudem, Symptome zu kurieren, ohne ihre Ursache antasten zu wollen: das System kapitalistischer Wohnungsverwertung, den Mechanismus der Grundrenten-Maximierung.

Wohnungsbau und -vermietung durch den Staat wurde abgelehnt, da dies "den Wagemut privater Unternehmer lähmen"² müsse; Baufinanzierung durch den Staat (zur Senkung der Zinskosten der Kredite) wurde, wenn überhaupt, nur für nachstellige Hypotheken vorgeschlagen³ (vgl. Teil 3.1). Sozialisierung des Bodens wurde allgemein abgelehnt.

Die Forderungen der mit der "Wohnungsfrage" beschäftigten Sozialwissenschaftler verhallten ungehört. Erst als sich seit dem ersten Weltkrieg für den Staat die objektive Notwendigkeit ergab, in den Wohnungssektor einzugreifen, wurden einige Forderungen der Wohnungsreformer realisiert.

1 vgl. Ad. Weber, Bodenrente, S. 174ff; Pohle, S. 153ff; Damaschke, passim; Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 170f

2 Damaschke, S. 78

3 ebenda, S. 148

1.2 Stadtentwicklung und Soziologie seit der Jahrhundertwende

1.21 Wirtschaftskonzentration, staatliche Wirtschaftsregulierung und Staatsfunktion in bezug auf Stadtentwicklung

Seit dem Ende des 19. Jhs. hat die Konzentration (Zusammenfassung der Produktionseinheiten zu Großbetrieben) und Zentralisation (Zusammenfassung der kapitalistischen Unternehmen zu großen Kapitalgesellschaften) einen Grad erreicht, der ständigen Eingriff des Staats zur Sicherung der Produktion und der Reproduktion des Kapitals (Produktion, Verteilung und Verkauf der Waren, Rückverwandlung des Gelds in neues Kapital, Akkumulation des Kapitals)¹ nötig macht.

Die zunehmende Konzentration und Zentralisation des Kapitals bewirkt v.a. zweierlei:

- mit wachsender Akkumulation von Kapital wird Menschenkraft immer mehr durch Maschinenkraft ersetzt - der Anteil des "variablen Kapitals" (Löhne etc.) nimmt ab gegenüber dem des "konstanten Kapitals" (Rohstoffe, Maschinerie etc.). Die kapitalistischen Großbetriebe vereinigen immer größere Produktionsaggregate, die wegen hoher fixer Kosten ständig hohe Auslastung erfordern - damit wird die kapitalistische Wirtschaft empfindlicher gegen die von ihr selbst produzierten Krisen.
- die Entwicklung großer marktbeherrschender Kapitalgesellschaften setzt den Gleichgewichtsmechanismus immer mehr außer Kraft, der aufgrund freier Konkurrenz durch den Ausgleich von Wert- und Preisverhältnissen Disproportionen zwischen Produktion und Konsumtion sowie zwischen einzelnen Wirtschaftsbereichen ausglich.

Auf dem Weltmarkt kommen sich zudem die nationalen Kapitale ins Gehege; ständige internationale Konflikte und Krisen

¹ zur Begrifflichkeit und der dahinterstehenden Theorie vgl. Marx, Kapital Bd. I, S. 201ff, S. 591ff u. S. 653ff; Kapital Bd. II, S. 384ff u. S. 485ff.

sind die Folge. Zudem bedroht die organisierte Macht der Arbeiterklasse den geregelten Ablauf von Produktion und Reproduktion.

Der Fortschritt der industriellen Produktivität und die Rationalisierung in Verwaltung und im Handels- und Dienstleistungsbereich der Wirtschaft sind zunehmend Resultat der Fortentwicklung von Wissenschaft und Technik. Wissenschaftlich-technische Forschung und Entwicklung liegen aber nur teilweise in Händen oder im direkten Machtbereich privater Kapitale - zum anderen Teil werden sie von oft relativ unabhängigen staatlichen Institutionen betrieben.

Der Staat, jene "Form der Organisation, welche sich die Bourgeois sowohl nach außen als nach innen zur gegenseitigen Garantie ihres Eigentums und ihrer Interessen notwendig geben"¹ - ohne mit der Bourgeoisie oder mit Teilen davon identisch zu sein - der Staat also, der in der Periode freier Konkurrenz nur "die allgemeinen gesellschaftlichen Bedingungen der kapitalistischen Produktion zu sichern"² hatte, muß nun direkt in das Wirtschaftsgeschehen eingreifen:

- Er reguliert die Grundlagen der Produktion und Reproduktion; die Staatsgewalt beschränkt sich nicht mehr nur auf die Sicherung der privaten Besitzrechte und der Austauschverhältnisse, sondern sie sorgt dafür, daß Arbeitskräfte in zureichender Qualität und Qualifikation an den Produktionsorten vorhanden sind (Regelung von Gesundheitswesen, Ausbildung, Wohnungsbau etc.), und daß die materiellen Voraussetzungen der kapitalistischen Produktion gegeben sind (sei es durch Regelung der Rohstoff- und Energieversorgung, sei es durch Ausbau der Verkehrs- und Kommunikationseinrichtungen, sei es durch Abfallbeseitigung etc.). Dabei übernimmt der Staat die Bereiche, die zu betreiben für das Privatkapital nicht

1 Marx/Engels, Deutsche Ideologie, S. 62

2 Imperialismus der BRD, S. 11

rentabel ist, die aber für Produktion und Reproduktion insgesamt notwendig sind.

- Staatliche Institutionen, also Hochschulen und Forschungsinstitute, betreiben vorzugsweise die Teile der Forschung und Entwicklung, die für Einzelkapitale zu aufwendig oder zu risikoreich sind, oder die wenig profitträchtig, aber für die Weiterentwicklung praxisorientierter Forschungsbereiche notwendig sind (Grundlagenforschung). Damit hat der Staat (bzw. seine einzelnen, oft relativ selbständig arbeitenden Institutionen) einen nicht unbeträchtlichen Einfluß auf die Entwicklung von Produktivität und Rationalisierung der Verwertungsbedingungen des Kapitals (was nicht besagen will, daß diese Forschungsinstitutionen eine Entwicklung selbständig determinieren könnten).
- Er sucht die laufende Kapitalverwertung zu sichern, indem er die Profitraten der Privatwirtschaft beeinflußt. Sein Ziel ist es, Disproportionen zwischen einzelnen Bereichen auszugleichen, hohe Wachstumsraten zu ermöglichen, die Konjunkturzyklen zu dämpfen und die Konkurrenzfähigkeit auf dem Weltmarkt zu sichern. Zu diesem Zweck sucht der Staat die Kosten der Arbeitskraft niedrig zu halten (Lohnpolitik etc.), die Kosten materieller Voraussetzungen der privatwirtschaftlichen Produktion zu minimieren (Gebühren und Tarife etc.), und er setzt seine Ausgaben entsprechend ein - sei es durch passive Anreize (Steuervergünstigungen etc.), sei es durch Erhebung von Abgaben (Zölle, Sondersteuern etc.), sei es durch aktive Ausgabensteuerung (Kredite, Subventionen, Staatsaufträge etc.) oder gar durch Festsetzung von Preisen.
- Er sucht den Klassenkampf zu befrieden, indem er der Arbeiterklasse aus dem staatlich geregelten Fundus materielle Zugeständnisse macht (von sozialer Sicherung über Vermögensbildung bis zu Steuervergünstigungen), Arbeiterorganisationen gesetzlich zu binden und zu integrieren sucht (Arbeits- und Betriebsrecht, Mitbestimmung, Beteiligung an der Regierung etc.) und die nicht

integrationswilligen Organisationen, selbst Individuen unterdrückt.

Durch staatliche Regulierung werden keineswegs die allgemeinen Möglichkeiten privater Kapitalverwertung eingeschränkt (wohl können die Möglichkeiten einzelner Kapitalgruppen oder Einzelkapitale vom Staat beschnitten werden), sondern lediglich im Gesamtinteresse der Bourgeoisie geregelt; ebensowenig werden zyklische Krisen, Verwertungsschwierigkeiten, Konflikte zwischen Kapitalgruppen aus der Welt geschafft - die staatliche Regelung kann dies gar nicht erreichen; sie intendiert lediglich die langfristige Absicherung privater Kapitalverwertung (was nicht ausschließt, daß in den verschiedenen Institutionen des Staats einzelne kapitalistische Interessenten um Vorteile und Einfluß kämpfen)¹.

Drei Bereiche staatlicher Tätigkeit haben die Stadtentwicklung erheblich beeinflußt:

1. Wohnungspolitik

Die Wohnung ist eine wesentliche Reproduktionsbedingung der Arbeitskraft und stellt einen beträchtlichen Ausgabenfaktor im Budget der Haushalte dar. Sie beeinflußt die Qualität, das regionale Angebot und den Minimallohn der zu verwertenden Arbeitskräfte - insofern tendiert sie dazu, Teil der staatlich geregelten Grundbedingungen kapitalistischer Produktion und Reproduktion, also der "Infra-

1 "In dem Maße vielmehr, in dem der Staat durch Einwirkung auf die Wirtschaftsbedingungen die Chancen der Beteiligten unmittelbar beeinflußt und bestimmt, unterliegt er selbst wiederum der direkten Beeinflussung durch die mächtigen und organisierten wirtschaftlichen Interessen, die ihn in Dienst nehmen." (Hofmann, Wirtschaftsgesellschaft, S. 92). - Zur Entwicklung der staatlichen Regulierungstätigkeit: Hirsch, Wissenschaftlich-technischer Fortschritt, S. 25ff; Hofmann, Wirtschaftsgesellschaft, S. 92ff; Imperialismus der BRD, S. 9ff u. S. 242ff; Sweezy, Theorie der kapitalistischen Entwicklung, S. 190ff; mit bes. Berücksichtigung der Infrastruktur; Cronjaeger/Jacoby/Pächter, Stadterneuerung, S. 63ff; und: Kritik von Kommunalpolitik, S. C28ff

struktur" zu werden.

Seit dem 1. Weltkrieg reguliert der Staat Wohnungsangebot und Wohnungskosten. Staatliche Wohnungspolitik verfolgt drei Zwecke:

- a) sie sucht die Mieten niedrig zu halten, um niedrige Löhne zu ermöglichen - Mietpolitik ist also wesentlich Lohnpolitik;
- b) sie soll durch Wohnungsbauförderung v.a. in Produktions- und Verwaltungszentren die Zuwanderung von Arbeitskräften und ihre Bindung an diese Orte fördern;
- c) sie soll den Wohnungsmangel in erträglichen Grenzen halten und soweit abbauen, als es nötig ist, um den sozialen Frieden zu sichern und politisch wichtige Teile der Bevölkerung an Staat und Gesellschaft zu binden.

Diese drei Ziele der Wohnungspolitik erfuhren in Deutschland seit dem 1. Weltkrieg verschiedene Gewichtung, je nach politischer und wirtschaftlicher Lage:

Im 1. Weltkrieg war angesichts des völligen Rückgangs des Wohnungsbaus und zunehmender Wohnungsnot der Staat genötigt, schon allein aus militärischen Gründen (Sicherung des sozialen Friedens im Hinterland, stärkere Bindung der Soldaten an den Staat und seine Kriegsziele) umfassende Wohnungspolitik zu betreiben: Wohnungsbauförderung, Mieterschutz und Mietregulierung (seit 1916) und staatliche Regelung der Wohnraumvergabe (seit 1918).

In der Weimarer Republik und unter dem faschistischen Regime suchte der Staat, durch Wohnungspolitik niedrige Löhne zu ermöglichen. "Der Staat sah sich umsomehr zum Eingreifen genötigt, als er aus Gründen der Wettbewerbsfähigkeit im Außenhandel Wert auf niedrige Mieten legte, um die Löhne und damit auch den Preis der Ausfuhrsgüter niedrig zu halten. Dieses Motiv der staatlichen Mietpolitik in unserem Lande ergab sich aus der gleichartigen Mietpolitik aller Industriestaaten dieser und auch

noch unserer Zeit."¹

In der Weimarer Republik (1919-1930) war weiteres Ziel staatlicher Wohnungspolitik, die Wohnungsnot (überkommen aus dem Krieg) als sozialen Krisenherd auszuschalten, die Arbeiterklasse zu befrieden und Teile von ihr zu integrieren. Vor allem zu Anfang der Weimarer Republik war die Herrschaft der Bourgeoisie durch revolutionäre Bewegungen aufs äußerste gefährdet, so daß sie sich zu außerordentlichen sozialen Zugeständnissen entschließen mußte². Gleichzeitig lag die Industrieproduktion bis 1928/29 teilweise erheblich unter dem Vorkriegsniveau. Auch die Real-löhne lagen bis 1928 oft erheblich unter denen der Vorkriegszeit. Inflation, unsichere Lebenslage und die seit 1923 anhaltende hohe Arbeitslosigkeit verschlechterten zusätzlich die Situation der Arbeiterklasse (v.a. der Arbeiter, auch der Angestellten)³.

Zwar hatte der Staat nur die Altbaumieten niedriggehalten, doch dies beeinträchtigte die Chancen der Realisierung höherer Neubaumieten; allgemeiner Kündigungsschutz, staatliche Wohnungsverteilung und verbesserte Bauordnungen kamen hinzu: all dies ließ privatkapitalistischen Wohnungsbau enorm zurückgehen, zumal der in der ganzen Zeit bis 1933 herrschende Mangel an Geldkapital über hohe Zinsen die Baukosten stark erhöhte. Der Staat mußte also die nötigen Kredite zu niedrigen Zinsen beschaffen, und diese Gelder flossen in Wohnungsbau-Vorhaben von Staat und gemeinnützigen Gesellschaften, die den ausbleibenden privaten Wohnungsbau ersetzten. Die von ihnen gebauten Wohnungen konnten allerdings meist nur von höherverdienenden Arbei-

1 Jaschinsky, Finanzierung des Wohnungsbaus, S. 21

2 Kuczynski nennt neben der Erringung von politischen Freiheitsrechten für die Arbeiterklasse v.a. die Einführung des 8-Std-Tages (wenn auch nur bis 1923, dem Jahr der endgültigen Niederschlagung revolutionärer Bewegungen), rechtliche Sicherung von Betriebsräten, Einführung der Arbeitslosenunterstützung (Geschichte der Lage der Arbeiter Bd. 5, S. 150ff).

3 Kuczynski Bd. 5, S. 3ff, S.179 u.S.218, S.155ff u.S.197ff

tern, von Angestellten und Beamten bewohnt werden.

Unter den diktatorischen Präsidialregierungen der Wirtschaftskrise 1930-33 und unter dem Faschismus waren seit 1931 die Löhne von der Regierung gesenkt worden und wurden weiter niedrig gehalten - auf Kosten der Arbeiterklasse wurde die Krise bereinigt, durch staatliche Subventionen, Wirtschafts-Sanierungsprogramme und Staatsaufträge bzw. Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen der Wiederaufschwung eingeleitet. Die Arbeitslosigkeit verschwand aber nur langsam bis 1937/38; dann trat Vollbeschäftigung ein in einer staatlich genau regulierten, auf Kriegsvorbereitung ausgerichteten Wirtschaft¹. Die Organisationen der Arbeiterklasse, von denen Teile eine in der Krise bedrohliche Stärke gewonnen hatten, und die sich der systematischen Verschlechterung der Lebens- und Arbeitsbedingungen meist widersetzt hatten, wurden vom faschistischen Regime brutal zerschlagen.

In den Jahren seit 1931 war genügend privates Geldkapital zu niedrigen Zinsen zur Finanzierung des Wohnungsbaus vorhanden. Gleichzeitig verringerte der Staat drastisch seine Mittel für den Wohnungsbau: er brauchte seine Gelder, um die Wirtschaft mit seinen Aufträgen wieder anzukurbeln. Der Rückzug des Staats aus dem Wohnungsbau und seiner Finanzierung entsprach im übrigen einer allgemeinen Tendenz faschistischer Politik². - So wurden lediglich zur

1 Bettelheim, L'economie allemande sous le nazisme, Bd.1, S.29ff u. Bd.2, S.27ff u. S.77ff; Sonnemann/Sauerzapf, Monopole u. Staat 1917-32, S.21f; Kuczynski, Lage der Arbeiter Bd.6, S.79ff, S.151f u. S.157ff

2 nach der faschistischen Staatskonzeption konnte die Wirtschaft zwar im Gesamtinteresse der Bourgeoisie bzw. ihrer zu dieser Zeit vorherrschenden Gruppen staatlich reguliert werden, der Staat schoß hierfür auch erhebliche Mittel zu; doch das Wirtschaften selbst, also das Aneignen der Profite, hatte privat zu sein. So wurden staatliche Wirtschaftsunternehmen reprivatisiert, soweit sie rentabel waren (vgl. Bettelheim, a.a.O., Bd.1 S.129 u. Bd.2, S.9ff); so hatten die Faschisten auch die "Auffassung, daß die Gemeinden (...) nicht, wo es unbedingt nötig sei, selbst wirtschaften, d.h. zu bauen hätten. Ein großer Teil der Gemeinden stieß daher auch den oft erheblichen Eigenbesitz an Wohnhäusern ganz oder zum großen Teil ab." (Lütge, a.a.O., S. 289f)

Arbeitsbeschaffung (in der Bauwirtschaft) staatliche Wohnungsbau-Kredite eingesetzt, und zwar zur Errichtung von Arbeitslosensiedlungen mit Wirtschaftsgärten (zur Selbstversorgung, also zur Ergänzung der minimalen Arbeitslosen-Unterstützungen und Löhne), daneben zum Bau primitivster Arbeiter-Mietwohnungen. Da die staatliche Mietverhältnis-Regelung und vor allem die Altbaumiet-Bindung beibehalten wurden, blieb Wohnungsbau für Kapitalisten unattraktiv. Der Staat förderte den Bau von Eigenheimen, vorwiegend in Klein- und Mittelstädten, mit Zuschüssen und mit Bürgschaften (also Risikoübernahme) für die hierzu benötigten privaten Kredite. Das Regime glaubte so eine "bodenständige", kinderreiche und regimetreue Bevölkerung heranziehen zu können. Im 2. Weltkrieg wurde der Wohnungsbau vom Staat zugunsten von Rüstungsbauten völlig unterbunden; die Kriegszerstörungen verschärften noch die Wohnungsnot.

In der BRD bezweckte die Wohnungspolitik in der Anfangsphase v.a. Bindung der ARbeitskräfte an die Industriezentren und Ermöglichung niedriger Löhne, in der weiteren Entwicklung Sicherung der Loyalität des Mittelstands und gutverdienender Arbeiter, mittlerer Angestellter und Beamter gegenüber Staat und Regierung.

War die unmittelbare Nachkriegssituation von chaotischen Wirtschaftsverhältnissen geprägt, so brachte die auf die Währungsreform folgende Zeit einen enormen Wirtschaftsaufschwung mit hohen Wachstumsraten. Das rasche Produktionswachstum v.a. bis 1955 kam hauptsächlich durch den starken Exportzuwachs zustande, der wiederum nur durch niedrige Preise auf dem Weltmarkt - also niedrige Löhne im Inland ermöglicht wurde. Notwendig war aber gleichzeitig starke Kapitalakkumulation, die wegen der Knappheit an Geldkapital vorwiegend aus erwirtschafteten Gewinnen finanziert wurde. Solche Selbstfinanzierung wurde zwar staatlich gefördert (durch allerlei Steuergeschenke und Kapitalumverteilungen), setzte aber hohe Gewinne - also niedrige Löhne voraus.

Tatsächlich erreichten die Reallöhne erst 1956 wieder das Niveau von 1938; dies war auch der hohen Arbeitslosigkeit bis Mitte der 50er Jahre geschuldet. In den 50er und 60er Jahren stiegen die Reallöhne insgesamt auf das 1 1/2-fache der Löhne von 1950.- Nach einer ersten Periode der Zugeständnisse gegenüber der Arbeiterklasse (z.B. teilweise "Mitbestimmung") erreichte die Bourgeoisie Anfang der 50er Jahre die "Zähmung" der Arbeiterorganisationen bzw. das Verbot ihrer nicht integrierbaren Teile. Bis 1969 stand die Gesellschaftsentwicklung weithin im Zeichen "sozialen Friedens"¹.

Die extreme Wohnungsnot der Nachkriegszeit, die zunächst noch unsichere Konsolidierung der kapitalistischen Gesellschaft und die niedrigen Löhne der Lohnabhängigen nötigten den Staat, die Mietverhältnis-Regelung beizubehalten und die Altbaumieten niedrig zu halten. Um den Wiederaufbau und die Akkumulation der Wirtschaft zu fördern, wurden bis 1955/56 in den Produktionszentren rasch Arbeiterwohnungen gebaut, die wegen der niedrigen Löhne billig sein mußten. Angesichts außerordentlicher Kapitalknappheit und geringem Baueifer der (zunächst noch wenig verdienenden) traditionellen Hausbesitzer-Schichten lieferte der Staat die notwendigen Finanzierungsmittel und Subventionen für den billigen "sozialen" Arbeiter-Wohnungsbau.

Von Anfang an betrieb aber die Regierung die Privilegierung der als staatstragend geltenden Mittelschichten; Wohnungsbau, bevorzugte Kapitalanlage der Mittelschichten, sollte sobald und soweit wie möglich ihnen überlassen bleiben. So wurden Grundbesitz und Wohnungsbau steuerlich außerordentlich privilegiert, die Bildung von für den Wohnungsbau verwendbarem Sparkapital staatlich gefördert und bezuschußt, die sog. Bodenpreisbindung aufgehoben,

¹ Huffs Schmid u.a., Westdeutscher Kapitalismus, S. 38ff; Kuczynski, Lage der Arbeiter Bd. 7a u. b, S. 167f, S. 206ff, S. 245ff, S. 364ff, S. 492ff u. S. 579ff; Pirker, Blinde Macht Bd. 1, S. 198ff; Pritzkolet, Gott erhält, S. 134ff, S. 240ff

und durch "Abbau der Wohnungszwangswirtschaft" die Gewinnmöglichkeiten der privaten Hausbesitzer verbessert. - Neben der Privilegierung der Mittelschichten fördert der Staat "Eigentumsbildung" auch der Lohnabhängigen mit höherem Einkommen. Die steigenden Reallöhne konnten so auf sozial integrative Weise unter anderem im Eigenheim-Bau gebunden werden, welcher mit Steuergeschenken und Zuschüssen belohnt wurde.

So wurden seit 1952 jährlich über 500 000 Wohnungen gebaut, gleichzeitig der "soziale" Wohnungsbau zugunsten des "freien" systematisch eingeschränkt. Auf der Strecke blieben bei solcher Wohnungspolitik die Mehrzahl der lohnabhängigen Mieter: die mit geringem Einkommen, von dem wachsende Teile für Wohnungskosten aufgebracht werden müssen.

2. Konjunkturgerechte Baupolitik

Seit der Staat überhaupt gezielt Konjunkturpolitik betreibt, also seit 1930/31, werden zur Ankurbelung der Wirtschaft schwerpunktmäßig an den Hoch- und Tiefbau staatliche Aufträge vergeben. Die Bauwirtschaft wird herangezogen, weil sie viele Arbeitskräfte bindet und weil Bauausgaben hohe Folgeinvestitionen nach sich ziehen ("Multiplikatoreffekt")¹.

Zur Überwindung der großen Krise wurden 1932/33 Arbeitsbeschaffungsprogramme erlassen, die zu einem wesentlichen Teil Bauaufträge beinhalteten; die größten Summen gingen dabei in Autobahnbau und Gebäudeinstandsetzung/Wohnungsumbau (Zuschüsse), daneben in Förderung des Eigenheimbaus (Darlehen); im übrigen wurden für Eigenheim- und Kleinwoh-

¹ Nach Schneider bewirkt der Multiplikatoreffekt im Bausektor, daß eine Investition von 1 Mio DM dort Folgeinvestitionen von 5,5 Mio DM in diesem und anderen Wirtschaftsbereichen nach sich zieht (Schneider, Konjunkturproblem, S. 27f). - Zur Problematik einer Konjunktursteuerung durch Baupolitik vgl.: Industrialisierung des Bauens, Projektgruppe Bhg, S. 117ff

nungsbau Steuerbefreiungen gewährt¹.

In der Wirtschaftskrise 1966/67 versuchte die Bundesregierung, v.a. mit Bauaufträgen (über die zwei Nachtragshaushalte) die Wirtschaft wieder anzukurbeln². Einzelne Gemeinden folgten. - Mittlerweile hat sich in den staatlichen Gremien die Überzeugung verbreitet, daß Bauaufträge zur Konjunktursteuerung ungeeignet sind - nun soll eine stabile Höhe der Bau-Ausgaben die Wirtschaftsentwicklung allenfalls "verstetigen".

3. Stadt- und Regionalplanung, Ausbau der Infrastruktur

Die Konzentration und Zentralisation des Kapitals verursacht nicht nur höhere Krisenempfindlichkeit und bedingt dadurch staatliche Wirtschaftsregelung: in Verbindung mit raschem technisch-wissenschaftlichen Fortschritt bewirkt sie, daß die marktbeherrschenden Unternehmen zunehmend hohe Investitionen mit ungewissem oder geringem Gewinn scheuen (kleinere Unternehmen sind zu hohen Investitionen i.A. nicht in der Lage). Vermöge ihrer engen Verflechtungen mit dem Staat und allgemeiner Interesse identität nötigen sie dann den Staat, Produktionsbereiche mit geringem oder unsicherem Gewinn zu subventionieren, oder die sich nicht mit Sicherheit kurzfristig und gut auszahlenden Investitionen zu übernehmen (z.B. Grundlagenforschung), oder sie ziehen sich überhaupt aus den entsprechenden Wirtschaftsbereichen zurück. Kapitalkonzentration und allgemein hohe Produktivität bei raschem technischem Fortschritt verlangen zudem für Neugründung von Betrieben oder Errichtung von Zweigwerken hohe Anfangsinvestitionen; das entsprechend hohe Risiko versuchen die kapitalistischen Großunternehmen dadurch zu vermeiden, daß sie es auf den Staat (also die Steuerzahler) überwälzen, und daß sie die mit dem geringsten Risiko behafteten Standorte in Industriezentren auf-

¹ Bettelheim, L'économie allemande sous le nazisme Bd.2, S. 77f; Fey, Wohnungs- und Siedlungsbau, S. 27

² die Bauaufträge machten mehr als 2/3 der Gesamtsumme der Nachtragshaushalte aus (Jahresbericht der Bundesregierung 1968, S. 233f).

suchen¹. Die Beherrschung ganzer Wirtschaftszweige durch wenige Großkonzerne schließt die freie Bewegung der Kapitale zwischen diesen Bereichen aus - Folge ist eine zunehmend ungleichmäßige Entwicklung der einzelnen Wirtschaftszweige, begleitet von z.T. heftigen Strukturkrisen, die sich je nach räumlicher Konzentration als räumliche Ungleichgewichte auswirken (z.B. Stagnationskrise des Ruhrgebiets). Wissenschaftlich-technischer Fortschritt in Produktion, Verwaltung und Distribution verlangt schließlich hohe Qualifikation der Arbeitskräfte, die gleichzeitig wegen zyklischer und ungleichmäßiger Wirtschaftsentwicklung (also entsprechenden Produktionsschwankungen) unter Bedingung der Vollbeschäftigung "mobil" sein müssen, um rasch von einem Wirtschaftszweig oder einem Industriezentrum ins andere wechseln zu können².

Daraus resultieren für den Staat Aufgaben, die allgemein als Infrastrukturpolitik bzw. Regionalplanung umschrieben werden (welche Bereiche konkret zur Infrastruktur gehören, ist unter bürgerlichen Wissenschaftlern umstritten. Man kann "in jedem Fall das Verkehrswesen, die Energiewirtschaft, das Erziehungswesen, das Gesundheitswesen und die Wasserwirtschaft zur Infrastruktur rechnen."³):

- Der Staat übernimmt Wirtschaftsbetriebe und Einrichtungen, die allgemein für die Produktion und Reproduktion des Kapitals unabdingbar sind, die aber privatkapitalistisch nur mit zu geringem oder zu ungewissem Profit

¹ "Mit einer Investition an einem neuen, unentwickelten und dispersen Standort ist gewöhnlich ein größeres Risiko verbunden (...) als mit einer Investition in einem industriellen Ballungsraum." (Borries, Siedlungsstruktur, S.91)

² vgl. hierzu insgesamt: Baran, Politische Ökonomie, S.152ff; Imperialismus der BRD, S.142f, S.183ff, S.258ff u. S.343ff; Hofmann, Wirtschaftsgesellschaft, S.91f; Mandel, Traité d'économie marxiste, Bd.3, S.103ff u. S.254ff; Sweezy, Theorie der kapitalistischen Entwicklung, S.202 u. S.215ff

³ Borchardt, Bedeutung der Infrastruktur, S.15; Recktenwald rechnet auch Wissenschaft, Rechtsschutz und Aufrechterhaltung der inneren Ordnung zur Infrastruktur (Entwicklung der Infrastrukturausgaben, S.380); die Zurechnung der Wohnungswirtschaft zur Infrastruktur ist umstritten (Tuchfeldt, Infrastrukturinvestitionen, S.131).

bei hohem Investitionsaufwand, bzw. mit zu hohen Kosten für die übrige Wirtschaft produziert werden könnten, und deren Produkte ihrem Charakter nach oft nicht auf einem freien Markt abgesetzt werden können¹. Solche Verstaatlichung läuft nicht ohne Konflikte mit Einzelkapitalen ab, zumal der Staat als Konkurrent allgemein gefährlich ist, da er aus dem Steueraufkommen auch Produktionen zu unrentablen Preisen finanziert (nur dadurch kann er durch Verstaatlichung ja die Produktionskosten des Privatkapitals senken). "In der Marktwirtschaft investiert der Staat nur dort in der Infrastruktur, wo private Vorsorge durch market failures in Frage gestellt erscheint. (...) die Planung der Infrastruktur ist durch viele private Vorentscheidungen belastet und steht in Konkurrenz mit unabhängigen privaten Entwicklungen, die parallel verlaufen; ihre Ausgestaltung ist deshalb oft lückenhaft."²

- Der Staat übernimmt Einrichtungen, durch die Qualität und Qualifikation der Arbeitskräfte geregelt wird; wo solche Einrichtungen privat bleiben, schreibt er ihre Aufgaben genau vor. Durch entsprechende Ausgaben und gesetzlichen Zwang sucht er Qualität und Qualifikation der Arbeitskräfte den jeweiligen wirtschaftlichen Anforderungen anzupassen, und ihr regionales Angebot entsprechend zu regeln (durch Wohnungspolitik, Umsiedlungshilfen etc.)³.

1 weil sie z.B. nicht gezielt an einzelne Käufer abgesetzt werden können (Straßen etwa) oder zu ihrem - für die Produktion allgemein notwendigen - Absatz der Zwangsgewalt des Staats bedürfen (z.B. Schule). - vgl. insgesamt: Cronjaeger/Jacoby/Pächter, Städterneuerung, S.67ff; Gude, Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturpolitik und Stadtplanung, S.162ff; Kritik von Kommunalpolitik, S.C31ff; Tuchfeldt, S. 128f

2 Nußbaumer, Wirtschaftssystem und Infrastrukturausstattung, S. 582

3 "Die strukturpolitischen Ziele beim human capital[das sind: Arbeitskräfte]hängen weitgehend vom Entwicklungsstand der Volkswirtschaft ab. Als erstes Ziel ist die qualitative Verbesserung des human capital zu nennen. (...) Im Laufe der Entwicklung kommt als zweites Ziel die Mobilitätsförderung hinzu." (Tuchfeldt, S.139)

- Der Staat sucht die räumlichen Entwicklungsbedingungen v.a. der Industriebetriebe günstig zu gestalten, indem er kostenoptimale Standorte zur Verfügung stellt, und indem er Ansiedlung und Ausdehnung privatkapitalistischer Betriebe durch infrastrukturelle Vorleistungen (gute Erschließung für Transport und Energieversorgung etc.) und durch Zuschüsse, Steuergeschenke u.ä. unterstützt. Sein Ziel ist dabei vor allem, Ungleichmäßigkeiten der Entwicklung einzelner Wirtschaftsräume auszugleichen: er fördert zurückbleibende Gebiete besonders; da staatliche Förderung aber nur in standortgünstigen städtischen Zentren Erfolge zeitigt, kann die wachsende Diskrepanz zwischen verstädterten Zentren und ländlichen Gebieten (vgl. Abschn.1.3) nur gemildert, nicht aufgehoben werden, und gegenüber den Städten fällt das platte Land immer mehr zurück.
- In den Städten fördert der Staat die Industrieentwicklung, indem er Subventionen zahlt, die Erschließung bestehender Industriegebiete verbessert, neue günstige Gelände erschließt und zur Verfügung stellt. Die städtischen Wirtschaftsbereiche - industrielle und kleingewerbliche Produktion, Betriebe des "Dienstleistungsbereichs" (Organisation der Produktion und Reproduktion, Handel, Vergnügungsgewerbe, Staatsverwaltung etc.), Wohngebiete - sucht der Staat jeweils räumlich zusammenzufassen: für die Industrie werden so Transportkosten reduziert, die Erschließungsanlagen werden rentabler genutzt, die Absatzchancen und Kooperationsmöglichkeiten der Dienstleistungsbetriebe werden durch räumliche Konzentration erhöht, die Trennung der Wohngebiete von den Industriegebieten ermöglicht gesünderes Wohnen und separiert zwei mögliche Konfliktzonen¹.

¹ "nicht Planer, sondern kapitalistische Grundbesitzer und Immobiliengesellschaften konnten die Gemeinden zur städtischen Zonung, d.h. Funktionstrennung bewegen. Sie unterstützten dies vor allem, (...) um Geschäftsviertel sowie Landhaus- und Villengegenden zu stabilisieren und so ihre Investitionen zu schützen." ("not planners but property owners and real estate firms succeeded in persuading cities (...) to undertake zoning. (Forts. S. 37)

Die Funktionen der Infrastrukturpolitik und Regional-/ Stadtplanung sind "nicht Ergebnis eines umfassenden gesellschaftlichen Planungsprozesses, vielmehr drängen sich diese Funktionen der Gesellschaft und von daher dem Staat in krisehaften Situationen, durch Konflikte, Kämpfe, Katastrophen, Unzuträglichkeiten auf. (...) er ist als historisch gewordener Staat selbst Resultat historischer Gesellschaftskrisen und davon geprägt. (...) Der Staat ist nicht das wirkliche Subjekt, dessen Objekt die Gesellschaft ist: nicht er bestimmt, er wird bestimmt (Marx)."¹

Die Unselbständigkeit des Staats, der nicht etwa die Stadtentwicklung plant und meistert, sondern dessen Leistungen Funktionen privatkapitalistischer Erfordernisse sind, wird durch vielfältige Mechanismen erhalten. Die staatlichen Institutionen auf Gemeindeebene, welche den stärksten Einfluß auf die Stadtentwicklung haben, werden von der Stadtbevölkerung gar nicht, von den Gemeinderäten nur unzureichend kontrolliert². Eng verflochten sind aber die Gemeinderäte und Ausschüsse und die Stadtverwaltungen mit der ortsansässigen kapitalistischen Wirtschaft, dem grund- und kapitalbesitzenden Mittelstand und deren Verbänden³.

(Forts. von S. 36) They supported it largely (...) to stabilize commercial areas and residential neighbourhoods in order to protect their investments." Sirjamaki, Sociology of Cities, S.212 - Übs.R.N.) - vgl. hierzu insgesamt: Dietrichs, Wanderungsbewegungen, S. 51of; Kritik von Kommunalpolitik, S.B67ff, S.C74ff; S.E9ff u. 55ff, S. F45ff u. S.G116ff; Stahl/Curdes, Umweltpolitik, S.26ff.

1 Cronjaeger/Jacoby/Pächter, Stadterneuerung, S. 75

2 Kritik von Kommunalpolitik, S.B13ff; Stahl/Curdes, Umweltpolitik, S.13 u. S. 99ff.

3 "In den für die Verwaltung gemeindlicher Steuern, Gebühren und Beiträge zuständigen parlamentarischen Steuerausschüssen, den Werksausschüssen, den Ausschüssen für Wirtschafts- und Verkehrsförderung und in allen sonstigen, mit wirtschaftlichen Angelegenheiten befaßten Ausschüssen des Rates wirken fast ausnahmslos hinzugewählte wirtschaftlich erfahrene Bürger beratend oder beschließend mit, die die Organisationen und Verbände der Wirtschaft dem Rat vorschlagen." F.Möller, 1963, zit.n. Kritik von Kommunalpolitik, S. E54; vgl. auch ebenda, S. B59 u. S.B88

Im übrigen sind die Städte von ständig wachsender Finanznot heimgesucht, ihre Steuereinnahmen können aber im wesentlichen nur durch Vergrößerung der ortsansässigen und Ansiedlung neuer kapitalistischer Betriebe erhöht werden, also durch optimale Gestaltung von deren Verwertungsbedingungen¹.

Folge davon ist, daß die Städte einerseits untereinander um die Ansiedlung neuer Betriebe konkurrieren; andererseits können ansässige Betriebe sie zu Subventionen und Steuererleichterungen erpressen.

"In den letzten Jahren hat sich der Wettbewerb von gewerblichen Standorten - sprich Gemeinden - um Arbeitsstätten und Arbeitskräfte zunehmend verschärft. Die Standorte in der BRD müssen sich in immer stärkerem Maße auf dem Markt "verkaufen" wie andere Produkte auch - und das auf einem ausgesprochenen "Käufermarkt", auf dem die umworbenen Ansiedlungskandidaten die Preise und Konditionen bestimmen können. Diese Situation wird sich weiter verschärfen"(2).

Ob nun die Gemeinde Hamburg die Reynolds Metals Comp. und damit ca. 20 Mio. DM zusätzliche Steuereinnahmen pro Jahr anlockt - "74 Mio. investierten die Hanseaten für die Grundstücksaufbereitung, 17 Mio. für Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere für den Bau einer Kaianlage, 40 Mio. verlangten und erhielten die Amerikaner als Investitionsbeihilfe, weitere 16 Mio. darf Hamburg für den Erwerb eines zehn-Prozent-Anteils an der eigens gegründeten Reynolds Aluminium Hamburg GmbH anlegen. Dem lokalen Elektrizitätswerk muß der Stadtstaat während der nächsten zwanzig Jahre 83 Mio. Mark als Ausgleich für die Reynolds konzedierten besonders günstigen Strompreise zuschießen; außerdem verbürgt er ein 382-Mio.-Darlehen, das ein Bankenkonsortium den Amerikanern zur Verfügung gestellt hat."(3)

1 Anteile der verschiedenen Steuereinnahmen der Gemeinden vor und nach der Gemeinde-Finanzreform 1969: (aus: Kritik von Kommunalpolitik, S. D13)		
	1965-68 i.M.	1970
Gewerbesteuer insges.	78,5 %	42,1 %
Einkommenssteuer	-	38,1 %
Grundsteuer	16,4 %	14,6 %
sonstige Steuern	5,1 %	5,2 %
	100,0	100,0

2 Mittler der Industrieansiedlung (1971), zit.n. Kritik von Kommunalpolitik, S. E63; vgl. auch S.E5, S.E35 u. S.G111f

3 Spiegel Nr. 10/1972, S. 57f.

- oder ob die Stadt Rüdesheim von ihrem Haupt-Steuerzahler Asbach & Co.KG (4,6 Mio DM Steuereinnahmen) zu Subventionen von ca. 7,5 Mio DM genötigt wird (als Zuschuß zu neuem Industriegelände, zu Erschließungskosten inkl. Gleisanschluß, als Verminderung von Bodenpacht und Gewerbesteuern) als Preis für das Verbleiben der Firma am Ort

- ständig werden die Gemeinden von ansiedlungswilligen oder ansässigen kapitalistischen Unternehmen zu enormen Vorleistungen und Subventionen erpreßt, wollen sie nicht ihre Einnahmen und damit die Erfüllung ihrer Aufgaben gefährden (1).

Die Gemeinde-Finanzverfassung verschärft die bestehenden regionalen Ungleichgewichte: "die Gebiete mit geringer Industrieansiedlung sind auch die finanzschwächsten und damit noch weniger in der Lage, sich durch den Bau moderner Infrastrukturanlagen als Industriestandort attraktiv zu machen. Das bedeutet, daß im Konkurrenzkampf um industrielle Investitionen im allgemeinen die finanzstarken Gemeinden erfolgreich sind."²

Seit langem schon sind aber die regulären Einnahmen auch der finanzstärksten Städte unzureichend. Ohne Mittelzuweisungen von Bund und Ländern können sie meist noch nicht einmal ihre laufenden Ausgaben bestreiten - diese Zuweisungen sind aber zum größten Teil zweckgebunden. Dadurch werden die Städte in den Dienst der Konjunkturpolitik gestellt (die Mittel werden antizyklisch ausgezahlt) und den Zielen des Zentralstaats untergeordnet, der regionalwirtschaftliche Ungleichgewichte im Interesse gesamtwirtschaftlicher Stabilität auszugleichen sucht durch regionale Wirtschaftsförderung.³

Der freie planbare Spielraum der Gemeindeausgaben schwindet zusehens. Um notwendige Investitionen zu finanzieren,

1 Eine Zusammenstellung solcher Erpressungsfälle brachte der Spiegel Nr. 10/1972 S. 44ff und Nr. 18/1973 S.57; s.auch: Gude, Wirtschaftsentwicklung und Infrastrukturpolitik, S. 171

2 Riege, Wohnungsbaupolitik, S. 100.

3 "In den letzten Jahren haben die Zuweisungen von Bund und Land die Einnahmen der Gemeinden aus eigenen Steuern bereits überschritten."Kritik von Kommunalpolitik,S.D20; vgl.im übrigen S. D19ff u. S.E71

müssen die Städte Darlehen aufnehmen - ihre Verschuldung nimmt zu, damit auch die resultierenden Kosten für Zinsen und Tilgung (welche bisweilen selbst wieder nur aus neuen Krediten bezahlt werden können)¹. Unter diesen Umständen ist eine Stadtplanung und Ausgabenpolitik im Interesse der gesamten Stadtbevölkerung gar nicht möglich - die Stadtregierungen versuchen nur noch, bestehende Notsituationen zu beheben, die zu Krisen führen könnten², müssen aber langfristige bedürfnisgerechte Planung unterlassen (soweit sie solche überhaupt im Sinn haben).

Die Entwicklung einer Stadtplanung, die nicht nur die Gestalt, sondern die städtische Wirtschaft selbst zu regulieren trachtete (die aber selbst von kapitalistischer Wirtschaft und Zentralregierung abhängig war), begann in den 20er Jahren des 20.Jhs. Zur selben Zeit wurde die finanzielle Abhängigkeit der Gemeinden vom Zentralstaat zementiert. Seit 1917/18 lag die Finanzhoheit ausschließlich bei der Zentralregierung, welche den (bislang finanziell autonomen) Gemeinden bestimmte Steuerarten (die "Realsteuern": Grundsteuer, Gewerbesteuer) zuwies. 1942 wurde die Zuteilung der Einnahmen ausschließlich der Reichsregierung übergeben. 1945-56 lag die Steuerverteilung bei den Ländern; seit 1956 wurde den Gemeinden das örtliche Aufkommen der Realsteuern garantiert³; durch das Zurückbleiben dieser Steuern hinter den notwendigen Ausgaben verschlechterte sich aber die Situation der Gemeinden erheblich, ihre Abhängigkeit wuchs.

In den 20er Jahren entstanden die ersten regionalen Planungsstellen; 1933-36 kamen gesetzliche Vollmachten und

¹ Die großen und wachsenden Städte sind davon am stärksten betroffen; so z.B. München: "Bei Konstanz der Rahmenbedingungen, insbesondere der finanzpolitischen Situation, ist für die Jahre 1975ff ein Absinken der disponiblen Finanzmasse in die Nähe des Nullpunktes zu erwarten." Bleibinghaus, Planungs- u. Finanzierungsschwierigkeiten, S.304

² vgl. Bleibinghaus, S. 302; Kritik von Kommunalpolitik, S.B34; Stahl/Curdes, Umweltplanung, S.10

³ Kritik von Kommunalpolitik, S.D6f.

zentrale Planungskoordination hinzu - nun wurde es möglich, in allen Städten die Ansiedlung von städtischen Wirtschaftsunternehmen zu koordinieren. In der BRD vollzieht sich Stadtplanung auf gemeindlicher, Regionalplanung auf Landes- und Bundesebene; bundeseinheitliche Gesetze hierzu gibt es erst seit 1960 (Bundesbaugesetz) und 1965 (Raumordnungsgesetz)

Erste überlokale Planungsstelle war der 1920 gegründete Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk; bis 1932 waren 20 Planungsstellen der Länder entstanden, die 29 % der Fläche und 58 % der Bevölkerung umfaßten. 1933-36 wurden, zunächst regional beschränkt, dann für das ganze Reichsgebiet die gesetzlichen Grundlagen für räumliche Planung des Wohnungsbaus, der Ansiedlung von Industrie- und Dienstleistungsbetrieben und der räumlichen Trennung dieser drei Bereiche geschaffen. In der BRD wurde eine Vielzahl von Baugesetzen der Länder erst 1960 durch das Bundesbaugesetz vereinheitlicht, das zusammen mit der Bau-Nutzungs-Verordnung (1962), die Planung der Bebauungsformen und der Flächennutzung (vor allem Funktionstrennung der städtischen Wirtschaftsbereiche und Boden-Enteignung) regelt. Nach 1961 kamen Länder-Gesetze zur Regelung der Raumordnung hinzu, 1965 wurden mit dem Raumordnungsgesetz die Verfahrensweisen der Raumordnung vereinheitlicht und die allgemeine Zuständigkeit des Bundes festgelegt.⁽¹⁾

Formal "weist die Stadtplanung (...) mögliche Standorte für potentielle Investoren innerhalb des Stadtgefüges aus und setzt mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften über Art und Maß der Nutzung, über öffentliche Flächen und über die bebaubaren Grundstücksteile (...) Rahmenbedingungen für die Bebauung."²

Die Entwicklung einer gezielten Infrastrukturpolitik begann im kapitalistischen Deutschland mit der Verstaatlichung der Eisenbahnen und der Post seit Ende des 19. Jhs. (daneben gab es traditionell - von Anfang an - vom Staat getragene Einrichtungen des Erziehungswesens und der Wissenschaft; auch Straßenbau war immer staatliche Aufgabe ge-

¹ Die Gesetze sind abgedruckt in: Bundesbaugesetz (etc.), München 1967 (Beck-Texte), S.1ff, S.115ff u. S.138ff; - vgl. hierzu insges.: Häussermann, Planung in der BRD, S.150ff; Fey, Wohnungs- und Siedlungsbau, S.24; Lütge, Wohnungswirtschaft, S.17

² Albers, Städtebauliche Konzeptionen, S.258

wesen). Bald wurden auch die wenig rentablen Betriebe städtischer Versorgung verstaatlicht¹. Seit dem 1. Weltkrieg wurden meist auch die innerstädtischen Verkehrsbetriebe in Gemeindebesitz oder in den Besitz halbstaatlicher Gesellschaften überführt (ebenso kamen auch große Betriebe der Energieerzeugung in die Hand halb-öffentlicher Unternehmen)².

Die staatlichen Infrastrukturausgaben haben seit Ende des 19. Jhs. wesentlich an Bedeutung gewonnen:

- vor 1914 lag ihr Anteil am Volkseinkommen bei 5 % (mit wachsender Tendenz), in den 20er Jahren und 30er Jahren schwankte er um 10 %, in der BRD lag er in den 50er Jahren nur bei 7 %, stieg seitdem wieder auf 10 %.
- Der Anteil der Infrastrukturausgaben am Staatshaushalt sank von ca. 45 % zwischen 1880 und 1914 langsam auf 27 % bis Ende der 30er Jahre, betrug in den 50er Jahren nur 17 % und stieg bis Ende der 60er Jahre wieder auf ca. 25 %;
- dabei ist der Anteil der Staatsausgaben am Volkseinkommen seit Ende des 19. Jhs. ständig gewachsen von ca. 15 % auf 40 % Ende der 30er Jahre, in der BRD blieb es bei diesem Anteil.
- Der Anteil der Bildungsausgaben am Volkseinkommen war immer der höchste aller Infrastrukturausgaben, danach kamen Ausgaben für Verkehr, die 1933 sich nahezu verdoppelten und in der BRD so stark stiegen, daß sie die Bildungsausgaben mittlerweile fast eingeholt haben (ca. 3 % des Volkseinkommens); die Ausgaben für Gesundheit hatten nur in den 30er Jahren sinkende Tendenz - sie sind bis Ende der 60er Jahre trotz steigender Tendenz von den rasch wachsenden Ausgaben für Wissenschaft mit ca. 1,8 % des Volkseinkommens eingeholt worden; die Ausgaben für "innere Ordnung" (nicht: Militärausgaben!) waren in den 30er Jahren dritthöchster Ausgabenfaktor und lagen auch Anfang der 50er Jahre relativ hoch, sanken seitdem etwas in ihrem Anteil am Volkseinkommen (gegenwärtig ca. 1 %)(3).

1 dies waren: "Gas-, Wasser-, Elektrizitätswerke, Schlacht- und Viehhöfe, Markthallen, Bäder, Eisfabriken und Krankenhäuser (...) bereits im Jahre 1903 waren nur noch drei Wasserwerke, 13 Gasanstalten und drei Schlachthöfe in Privatbesitz." Czok, Die Stadt, S. 109

2 so wurden die Berliner U-Bahnen im 1. Weltkrieg, die Berliner Straßenbahnen 1919 verstaatlicht - beide zu einem Zeitpunkt, als sie sich wirtschaftlich ruiniert hatten. (Hegemann, Steinernes Berlin, S.309 u. S.312)

3 nach Recktenwald, Entwicklung der Infrastrukturausgaben, S. 382ff.

Neben der bis Ende der 30er Jahre wachsenden und seitdem gleichbleibend hohen ökonomischen Bedeutung des Staats (allein vom Ausgabenvolumen her) fällt v.a. die besondere Entwicklung in der BRD ins Auge: Infrastrukturausgaben waren bis Ende der 50er Jahre unverhältnismäßig niedrig (Ihr Anteil sowohl am Volkseinkommen wie an den Staatsausgaben). "Die Aktivität des Staates war in dieser Phase primär darauf ausgerichtet, die politische und ökonomische Herrschaft der Bourgeoisie in allen gesellschaftlichen Bereichen durchzusetzen und abzusichern. Gleichzeitig forcierte der Staat direkt die Akkumulation der Einzelkapitale über Investitionsfinanzierung, günstige Abschreibungsätze, Wiederaufbaukredite etc., wozu beitrug, daß die öffentlichen Ausgaben für den Ausbau der Infrastruktur in dieser Periode gering gehalten werden konnten."¹ Das lag an der in Faschismus und Krieg stark ausgebauten Infrastruktur (v.a. Verkehrssektor) und am Zustrom gut ausgebildeter Arbeitskräfte aus den ehemaligen Ostgebieten und der DDR (aus der bis 1961 v.a. Fachkräfte zuzogen).

Seit Anfang der 60er Jahre wurde angesichts der Knappheit an qualifizierten Arbeitskräften und der Notwendigkeit, zur Produktionserhöhung und internationaler Konkurrenzfähigkeit vor allem die Produktionstechnologie fortzuentwickeln, ein Nachholbedarf im Infrastrukturausbau spürbar - verschärft durch wachsende Umweltprobleme, die aus ungehemmter kapitalistischer Wirtschaftsexpansion resultierten, und durch sinkende Wachstumsraten der Industrie, die immer höhere staatliche Vorleistungen verlangen (z.B. Ausgaben für Wissenschaft und Verkehr, die bei weitem die höchsten Steigerungsraten haben). Gleichzeitig zeigt sich jedoch, daß die Staatsausgaben im allgemeinen und auch die Infrastrukturausgaben im besonderen sehr stark partikularen Interessen zugute kommen: hohe Anteile der Staatsausgaben gehen an die Rüstungsindustrie, wachsende Anteile an Landwirtschaft, an krisenbedrohte Industriezweige und an ein-

1 Faßbinder, Bürgerinitiativen, S. 69

zelne Industrieunternehmen; der hohe und wachsende Anteil der Verkehrsausgaben ist nicht zuletzt dem enorm starken Straßenbau im Interesse der Kfz-, Mineralöl- und Bauindustrie geschuldet, die Ausgaben für Wissenschaft dienen schwerpunktmäßig der Förderung weniger Industriezweige (v.a. Luft- und Raumfahrtindustrie, Elektronik, chemische Industrie - die als besonders zukunftssträchtig gelten)¹.

Auf der anderen Seite werden die Infrastrukturausgaben immer mehr durch gesamtwirtschaftliche Regelung der Konjunktur und der regionalen Entwicklung bestimmt - ohne daß sie die Disproportionen beseitigen könnten. "Infrastrukturversorgung wird damit zur Funktion des Kräfteverhältnisses zwischen den Vertretern volkswirtschaftlicher Rationalität auf der einen und branchenbeschränkter Rationalität auf der anderen Seite. (...) Gleichzeitig werden alle Maßnahmen nicht verhindern können, daß sich der Stadt-Land-Gegensatz erneut verschärfen wird."²(vgl. auch Abschn. 1.3)

1.22 Wirkungen auf die Stadtentwicklung

Trotz staatlicher Planung und dem hohen wirtschaftlichen Gewicht des Staats ist die Stadtentwicklung im wesentlichen vom zusammenhanglosen Wirken der Einzelkapitale determiniert. Die Struktur der Städte, Regelmäßigkeiten in ihrer Entwicklung ergeben sich auf einer historisch gegebenen Basis aus den sozialökonomischen Gesetzmäßigkeiten der kapitalistischen Gesellschaft (einschließlich der Strukturwandlungen durch Konzentration und Zentralisation des Kapitals, der Produktivkraft-Entwicklung, der Entwicklung der Staatstätigkeit), die sich wiederum in Verhaltensgleichförmigkeiten der Einzelkapitalisten, ihrer Institutionen und der Staatsgremien niederschlagen. "Die ökonomische Tätig-

¹ vgl. hierzu insgesamt: Hirsch, Wissenschaftlich-technischer Fortschritt, S.76ff, S.164ff u. S.207ff; Arndt, Einleitung, S.3f; Faßbinder, S.68ff; Kritik von Kommunalpolitik, S.77ff und S.69f.

² Kritik von Kommunalpolitik, S. 690

keit des kapitalistischen Staates hebt die ökonomischen Gesetze nicht auf, sondern kann sie lediglich in ihrer Verwirklichung modifizieren."¹ Starke Friktionen, Krisen und Notsituationen werden durch staatliche Interventionen vermieden - ansonsten bleibt die Stadtentwicklung naturwüchsig und anarchisch.

Bestimmend für die Stadtentwicklung sind vor allem:

1. Die Entwicklung der Massenverkehrsmittel

Die Einführung von Eisenbahn-Vorortverkehr, elektrischen Straßenbahnen und Schnellbahnen ermöglichte eine stärkere räumliche Ausdehnung der Städte; die an Eisenbahnlinien gelegenen Vororte begannen rasch zu wachsen, die Bebauung verdichtete sich in Nähe der Verkehrslinien, der Einzugsbereich der Betriebe in der Stadt, damit die Ausdehnung der Stadtregionen wuchs erheblich². Die massenhafte Verbreitung des Pkw, gefördert durch die faschistische Regierung, in großem Umfang aber erst nach 1955 erfolgend³, ermöglichte die weite, flächenhafte Ausdehnung der Städte durch große Einfamilienhaus-Siedlungen und weitere Vergrößerung des städtischen Einzugsbereichs.

Heute erzeugt der Autoverkehr durch das radiale Straßensystem eine zunehmende Verkehrsverstopfung der Innenstädte; der Weg dorthin wird mühsamer, die Innenstädte verlieren an "Attraktivität", so daß Teile des dort ansässigen Handels und Vergnügungsgewerbes sich genötigt sehen, an den leichter zugänglichen Stadtrand zu ziehen. Dort entstehen neue Einkaufs-Zentren - der Zug zum Vorort verstärkt sich weiter⁴. "Die strahlenförmige Auswei-

Imperialismus der BRD, S.245

2 Mumford, The City, S.573; Voigt, Verkehr II, S.693f; während in Deutschland das rasche Vorortwachstum erst gegen Ende des 19.Jhs. in den großen Städten begann, setzte es in Großbritannien schon seit Mitte des Jahrh. ein und wurde seit 1883 (cheap trains act) staatlich gefördert (Briggs, Victorian Cities, S.15f).

3 Busch, Westdeutsche Automobilindustrie, S.28ff; Krämer-Badoni/Grymer/Rodenstein, Bedeutung des Automobils, S.14ff.

4 Mumford, The City, S.575f; Pfeil, Großstadtforschung, S.316 u. S.356; Rüngeler, Großstadt als Absatzzentrum, S.64ff.

tung der Städte, die Trennung von Arbeitsplatz und Wohnort und die Dezentralisierung von Betrieben ist nur möglich geworden durch die modernen Kommunikationsmittel, insbesondere das Auto." ¹

2. Die Standortwahl der Industriebetriebe determiniert sowohl das Wachstum (vgl. Abschn. 1.3) wie die bauliche Entwicklung der Städte: im 19. Jh. wurden die Arbeiterviertel um die Industriebetriebe herum gebaut, während sich die vorstädtischen Siedlungen der "einigermaßen vermögenden" Bevölkerung vor allem durch ihre Entfernung von den Industriegebieten und den Arbeitervierteln - also von Lärm, Rauch und "niedrigem Volk" - definierten. Der Auszug der Industriebetriebe an die Ränder der Städte seit den 70er Jahren des 19. Jh. ließ die Vororte rasch wachsen und zog bisweilen Arbeitersiedlungen (z.B. Berlin-Siemensstadt) nach sich ².
3. Die Vergrößerung des tertiären Wirtschaftssektors ("private und öffentliche Dienstleistungen" - Handel, Banken, Verkehrsgewerbe, staatliche Verwaltungen etc.), die bedingt ist durch die Konzentration der Wirtschaft, immer umfangreichere Produktion und wachsende Verwertungsschwierigkeiten des Kapitals durch die Zunahme staatlicher Funktionen der Wirtschaftsregulierung, der Organisation sozialer Sicherung und Qualitätsverbesserung der Arbeits-

1 Pfeil, S. 379; die Ausdehnung der Stadtregionen durch moderne Nahverkehrsmittel geht allerdings auf Kosten der arbeitenden Bevölkerung vor sich - sie bedeutet höhere Kosten (v.a. für das Auto, dessen Benutzung in den von öffentlichen Verkehrsmitteln meist schlecht erschlossenen neuen Stadtrand-Siedlungen eine schlichte Notwendigkeit wird) und höheren Zeitaufwand. "Die Verkürzung der Arbeitszeit wird durch die Verlängerung des Weges von und zur Arbeitsstelle teilweise aufgebraucht." Voigt, Verkehr II, S. 695

2 Berliner Arbeiterviertel, Bd. I, S. 97ff. u. Bd. II, S. B32ff; Hegemann, Steinernes Berlin, S. 245ff. (am Beispiel Berlins); Daseinsformen der Großstadt, S. 129, (am Beispiel Dortmunds); Pfeil, S. 315.

kräfte¹ - diese Ausdehnung des tertiären Sektors verändert seit über 100 Jahren die Struktur und das Gesicht der Städte: die tertiären Betriebe siedeln sich im Zentrum der Städte an, dehnen sich dort immer mehr aus und verdrängen die produzierenden Betriebe, die Bevölkerung (zumindest die ärmere) und die "Nahversorgung", also den Handel mit Gütern täglichen Gebrauchs, an den Stadtrand².

4. Der Funktionszuwachs des Staats schließlich hat die Stadtentwicklung beeinflußt, indem erst staatliche Förderung des Eigenheim-Baus die Entstehung großer Einfamilienhaus-Siedlungen ermöglichte, dadurch erst die vielbeklagte "Zersiedlung" des städtischen Umlands³. Die staatliche Wohnungspolitik hat verbessertes und zeitweilig auch relativ bil-

1 "Das Wachstum der Beschäftigten in der Zirkulationssphäre des Kapitals kann deshalb nicht allein das Resultat der erhöhten Stufenleiter der Produktion sein, sondern ist ebenso das Ergebnis der wachsenden für den Monopolkapitalismus typischen Widersprüche und Probleme bei der Realisierung der produzierten Waren. Wie sonst etwa könnte das Anwachsen des Werbe- und Marketing-Apparats erklärt werden? Schließlich schlägt sich auch die Erweiterung der Aktivitäten des imperialistischen Staates in wachsenden Beschäftigungszahlen des Staates nieder." H. Jung, Begriff "Arbeiterklasse", in: Argument Nr. 61/1970, S. 679f.

2 Ipsen, Stadt, in: HwS Bd. 9, S. 793; Pfeil, Großstadtforschung, S. 376ff; Sirjamaki, Sociology of Cities, S. 134 u. S. 143f - In den USA verlief die Entwicklung insofern abweichend, als um das Stadtzentrum herum (durch die Erwartung von dessen Ausdehnung und dadurch steigende Bodenpreise) Gebiete baulichen Verfalls und engster Zusammendrängung der unterprivilegierten Teile der Arbeiterklasse entstehen: Slumgebiete also, gelagert um den zentralen Geschäftskern herum (vgl. Beshers, Urban Sozial Structure, S. 94ff; Sirjamaki, S. 196); ähnliche Entwicklungen gibt es in der BRD erst seit letzter Zeit (z.B. Frankfurter Westend).

3 Im Jahr 1941 lagen 23,6 % aller Wohnungen im damaligen Reichsgebiet in Eigenheimen (Häusern mit 1 und 2 Wohnungen); 1961 waren 76,3 % aller Wohngebäude Eigenheime (in Städten mit mehr als 20 000 Ew.: 55,0%); 1968 waren 77,0 % aller Gebäude Eigenheime (in Städten mit mehr als 20 000 Ew.: 61,0 %), darin lagen 50,8 % aller Wohnungen. (Alle Angaben ohne landwirtschaftliche Gebäude; jeweiliger Gebietsstand). Berechnet nach: Spörhase, Wohnungsunternehmen, S. 150; WiSta 1963, Nr. 6, S. 363; SJdG 1963 (51. Jg.), S. 387 u. 1971 (58. Jg.), S. 440

liges Wohnen breiterer Bevölkerungsschichten ermöglicht, wenn auch nicht den Wohnungsmangel beseitigt. Durch Ausbau öffentlicher Verkehrsmittel, Straßenbau und Erschließung (Kanalisation, Bau von Wasser-, Gas und Elektrizitätsleitungen) beeinflussen die Gemeindeverwaltungen die Fortentwicklung der Städte im Inneren und nach außen hin. Beträchtlichen Einfluß hat die Finanznot der städtischen Verwaltungen: sie behindert einen dem Wachstum der Städte entsprechenden Ausbau der öffentlichen Dienstleistungen - vor allem größere neue Siedlungen sind meist auf Kosten der Bewohner schlecht geplant und schlecht ausgestattet - Konflikte zwischen Bewohnern einerseits, Stadtverwaltungen und Wohnungsunternehmen andererseits sind die Folge¹. Die Unterversorgung der Städte mit geringen Steuereinnahmen aus ansässigen kapitalistischen Unternehmen bewirkt ihr Zurückbleiben in der Entwicklung - also wachsende Diskrepanz zwischen den Städten.

Die Einwohnerdichte nimmt von der Stadtmitte (wo sie, außer im eigentlichen Citygebiet, am höchsten ist) zum Stadtrand hin stark ab; das Bevölkerungswachstum ist in den enggebauten Gebieten des Stadttinnern praktisch gleich null (in der eigentlichen City Bevölkerungsrückgang), ist relativ hoch am Stadtrand und am höchsten in den Vorortgemeinden².

1.23 Die Stadt als Forschungsgegenstand der Soziologie

Wie in vielen Bereichen soziologischer Forschung, so lassen sich auch in der Stadtsoziologie zwei Richtungen unterscheiden:

1. Arbeiten jener Soziologen, die versuchten, die Städte als Teil gesellschaftlicher Totalität zu begreifen und

¹ Das gilt selbst für die neuen Siedlungen des mit Finanzmitteln überdurchschnittlich gut ausgestatteten Westberlin - vgl. "Märkisches Viertel". - Die Tendenz zu Eigenheimsiedlungen erhöht zudem die relativen Kosten der Versorgung pro Bewohner (vgl. "Spiegel" Nr.24/1971, S.57)

² Dietrichs, Wanderungsbewegungen, S.154ff; Ipsen, Stadt, in: HwS Bd.9, S.793; Stahl/Curdes, Umweltpfung, S.46f.

städtische Entwicklung (oder auch die von Teilbereichen der Stadt) als Wirkung sozioökonomischer Mechanismen zu verstehen. Man könnte diese Soziologen als "Klassiker" (im Sinne von C.W.Mills¹) bezeichnen.

2. Soziologen, die einzelne Aspekte städtischer Sozialbeziehungen (also: Beziehungen zwischen den in Städten ansässigen Individuen) oder auch einzelne Bereiche städtischer Wirtschaft in ihrer Beziehung zur Bevölkerung beschreiben, kategorisieren und daraus Verallgemeinerungen ableiten. Ihnen ist der Untersuchungsgegenstand mehr oder minder vorgegeben (z.B. als Auftragsforschung); ihre Ergebnisse mögen zur Informationsbasis für das Handeln staatlicher Verwaltungen dienen².

1.231 Die "klassischen" Analysen der Stadt

Die nach unserer Kenntnis umfassendste Untersuchung der Stadtentwicklung im Kapitalismus (des 19. Jhs.) veröffentlichte Adna Ferrin Weber (*Growth of Cities*) 1899. Mit umfangreichem statistischem Material beschreibt er das Wachstum der Städte in kapitalistischen Industriestaaten; Voraussetzung dieses Wachstums ist die Produktivitätssteigerung der Landwirtschaft im 18. und 19. Jh. und die Freisetzung ländlicher Arbeitskräfte einerseits - andererseits die Entwicklung kapitalistischer Industrie, welche sich in vorgefundenen Städten oder an transportkosten-günstigen Standorten ansiedelt, akkumuliert, immer mehr Arbeitskräfte vom Land anzieht, im Verbund mit anderen Industrien große Zentren bildet.

- 1 "Die klassischen Soziologen konstruieren Modelle der Gesellschaft und benützen sie, um eine Reihe von Theorien zu entwickeln." Mills, *Klassik der Soziologie*, S. 10
- 2 "Im empirischen Wissenschaftsbetrieb richten sich die Auswahl der Forschungsgegenstände und der Ansatz der Untersuchung, wenn nicht nach praktisch-administrativen Desideraten, weit mehr nach den verfügbaren und allenfalls weiterzuentwickelnden Verfahrensweisen als nach der Wesentlichkeit des Untersuchten. Daher die unzweifelhafte Irrelevanz so vieler empirischer Studien." Adorno, *Soziologie und empirische Forschung*, S.86; vgl.hierzu auch: Habermas, *Analytische Wissenschaftstheorie und Dialektik*, S.155ff.

Als Resultat wachsender Produktion und industrieller Konzentration entstehen Handels- und Verwaltungszentren. "Es zeigt sich, daß die effektive industrielle Organisation einer Nation im modernen Sinne die Konzentration der Bevölkerung in praktisch allen Gewerben außer der Landwirtschaft erfordert."¹

Anhand statistischer Daten beschreibt er dann die durch die Umstrukturierung des Wirtschaftssystems und seine Fortentwicklung entstandene Umschichtung der Bevölkerung: die Wanderungsbewegung, die Struktur der wandernden Bevölkerung; die Zusammensetzung und Eigenarten der städtischen Bevölkerung (Alter, Geschlecht; Qualifikation; Gesundheitszustand); ihre Vermehrung (durch Zuwanderung; durch Geburtenüberschuß); die Attraktivität der Städte für die Landbevölkerung. Schließlich analysiert er die Wirkungen der Bevölkerungskonzentration: ökonomisch (Wohnungsnot; aber auch Konzentration wachsenden Reichtums, daher wachsende Möglichkeiten der Bedürfnisbefriedigung in den Städten); politisch (zunehmende Schwierigkeiten und Gefahr der Instabilität der Verwaltungen wachsender Städte); sozial (Tendenz zu Liberalismus durch häufige und enge Kontakte der Städter untereinander) und weist auf die von ihm positiv interpretierten Tendenzen zur Dezentralisierung hin (Auszug von Industrie und Bevölkerung in - gesündere - Vorstädte; Fortschritt städtischer Massenverkehrsmittel)².

Der politische Zweck der Untersuchung ist, die Stadtentwicklung - gegen die herrschende Großstadt-Feindschaft der

1 ("Thus it appears that the efficient organization of a nation on modern lines requires the concentration of population in virtually all the industries except agriculture.") A.F.Weber, *Growth of Cities*, S.224f. A.F.Weber unterscheidet extraktive (Landwirtschaft etc.), distributive (Handel etc.) und produzierende Industrien (S.223f) (Übs.R.N.).

2 "Der 'Aufstieg der Vorstädte' liefert die solide Basis für eine Hoffnung, daß die Übel städtischen Lebens, soweit sie aus Überbevölkerung resultieren, weitgehend beseitigt werden können." ("The 'rise of the suburbs' it is, which furnishes the solid basis of a hope that the evils of city life, so far as they result from overcrowding, may be in large part removed.") ebenda, S.475 (Übs. R.N.)

damaligen Zeit - als Teil des notwendigen Fortschritts der Gesellschaft zu interpretieren mithilfe umfassenden empirischen Materials und eines (liberalen) Modells der Gesellschaft; damit entlarvt er die biologistische Großstadtkritik als Ideologie¹.

Werner Sombart hat im Rahmen einer großangelegten Analyse des "Modernen Kapitalismus" (1907 bzw. 1921/1928) die Entstehung, Funktion und Differenzierung der Städte seit der industriellen Revolution (in der Epoche des "Hochkapitalismus") beschrieben. Er definiert die Städte ökonomisch als große nichtlandwirtschaftliche Siedlungen, deren Größe und Zahl von der Entwicklung des landwirtschaftlichen Überschusses und des Verkehrs abhängen. Er differenziert zwischen "Städtegründern", die sich an einem Ort ansiedeln und vermittels ihres Einkommens, das sie von außerhalb erhalten, (Profite, Steuern etc.), das Wachstum des Orts - also die Stadtentwicklung befördern; und "Städtefüllern", die "den Bedarf der Städter selbst befriedigen"², deren Existenz also nur das Resultat der Stadtentwicklung selbst ist.

Er unterscheidet zwei Grundtypen von Städten: Konsumtions- und Produktionsstädte; sie prägen sich in der Entwicklung des industriellen Kapitalismus aus als:

1. Handels- und Verkehrsstädte, die "vornehmlich vom Handelsprofit leben"³ und von Betrieben des Warenumsatzes konstituiert werden; daneben tritt auch das Kreditgewerbe, das sich in wenigen Städten konzentriert.
2. Industriestädte, die erst mit dem Industriekapitalismus sich entwickeln, und zwar aufgrund der konzentrierenden

¹ Dies war in den USA der Jahrhundertwende umso notwendiger, als die herrschende politische Ideologie die "Kleinstadtideologie" war: sie postulierte allgemeine Chancengleichheit und Aufstiegschancen durch "ehrliche Arbeit", erklärte den (v.a.kleinstädtischen) Mittelstand zum Fundament der Gesellschaft und verdamnte die großen Städte - ihre Ungesundheit, Sittenverderbnis und sozialen Kämpfe - als unnatürlich. vgl. Beshers, Urban Sozial Structure, S.77f.

² Sombart, Moderner Kapitalismus, Bd.1, S. 132

³ ebenda, Bd. 3, S. 400

Wirkung a) der Dampftechnik (die das Entstehen von Großbetrieben fördert), b) der Rohstofflager (vor allem Kohlelager konzentrierten Schwerindustrie), c) der Neigung zur Angliederung anderer Industriezweige an schon bestehende (Hilfsindustrien - z.B. Reparaturbetriebe -; ergänzende "Komplementärindustrien" - z.B. Eisenherstellung bei Bergwerken -; "Supplementärindustrien", die brachliegende Teile der örtlichen Produktionskraft nutzen - z.B. Frauenarbeit (Textilindustrie)), d) rascher Produktionssteigerung selbst.

Es gibt "industrielle Teilstädte", reine Arbeiterstädte, die in der Regel nur mittelgroß werden - der dort produzierte Profit wird andernorts konsumiert; und "industrielle Vollstädte": "Hier bildet der Unternehmerprofit, der an Ort und Stelle zur Verausgabung gelangt, zunächst den Anreiz zur Entstehung eines neuen Stadtringes um den ursprünglichen industriellen Kern: der Stadt der Lieferanten für die wohlhabene Bevölkerung"¹ - diese Städte haben starke Wachstumstendenzen, von einer bestimmten Größe an lagern sich Staatsverwaltung, Handel und Kredit an: es entsteht der dritte Typus:

3. Großstädte: Hauptstädte, die "Industrie-, Handels- und Verkehrsstadt, kapitalistisches Dispositionslager, jedoch vor allem auch Konsumtionsstadt"² sind. Sie entstehen aus den Wachstumstendenzen von Industriestädten heraus, aber auch aus Vorzügen, die große Städte überhaupt haben: einen großen Arbeitsmarkt mit billigen (Frauenarbeit!) und mit qualifizierten (Handwerker! Facharbeiter!) Arbeitskräften; Nähe zu Handels- und Kreditunternehmungen, zu wissenschaftlichen und technischen Hilfskräften.

Die Groß-(Haupt-)Städte werden nicht nur aus eigener Produktion bzw. deren Profiten unterhalten, sondern auch aus Bezügen von außerhalb (Kapitalprofite, Staats-Einnahmen, Fremdenverkehr).

¹ ebenda, S. 407

² ebenda, S. 408

Mit der Entwicklung des Kapitalismus entstehen jedoch Tendenzen zur Dezentralisierung der Industrie. Möglich gemacht wird sie durch Fortentwicklung der Kommunikationsmittel und Hebung der Arbeitskräfte-Qualifikation im ganzen Land; befördert wird sie "durch die Verteuerung des Standortes in den großen Städten, wie sie infolge des raschen Steigens der städtischen Grundrente sich überall einstellt, und durch Verteuerung der qualifizierten Arbeitskraft, namentlich infolge besonderer Gewerkschaftsorganisation", was den "Auszug wichtiger Industrien aus den größten Städten"¹ bewirkt.

Die Existenzbedingungen der Städte und ihres Wachstums sind:

- von ihren Unterhaltungsmöglichkeiten her: die wachsende Produktivität der Landwirtschaft, und die Entwicklung moderner Transportmittel, welche sowohl das Bezugs- und Absatzgebiet von Waren erweitert als auch den Transport größerer Massen von Arbeitskräften ermöglicht;
- vom Arbeitskräftepotential her: die Freisetzung ländlicher Arbeiter erzeugt Zuwanderung von Menschen der produktivsten Altersklassen. Diese werden angezogen von der starken Arbeitskräfte-Nachfrage in den Städten (in Industrie und tertiärem Sektor) und von höheren Löhnen als auf dem Land. Zudem erscheint Arbeit in den Städten leichter, und städtische Kultur ermöglicht größere individuelle Freiheit.

Für die Entwicklung des Kapitalismus sind die Städte eine wesentliche Bedingung gewesen: sie haben dem Kapitalismus "ein Feld der Betätigung für die Ausdehnung seiner Produktion und den Absatz seiner Waren"² geschaffen. Verschiedene Gewerbe (Baugewerbe, Kinoindustrie) sind durch die Stadtentwicklung erst möglich geworden. Die Städte sind Markttort mit zentralisiertem Massenbedarf und bilden einen großen Arbeitsmarkt. Schließlich haben erst sie die Entfaltung des "kapitalistischen Geistes" befördert: Individualismus, Rationalität und Rechenhaftigkeit.

¹ ebenda, S. 410

² ebenda, S.421

Sombarts Stadt-Analyse ist von der Städtesoziologie der Gegenwart praktisch nicht verarbeitet worden¹.

Ausgehend von Sombarts Theorie formuliert Gunter Ipsen (1956/1958) Gesetzmäßigkeiten der Städtebildung. Voraussetzung der Verstädterung ist nach Ipsen ein landwirtschaftliches Mehrprodukt, das den Unterhalt der Städter trägt; gegenwärtig (=1956) kann ein landwirtschaftlicher Produzent etwa 5 nichtlandwirtschaftliche ernähren - dort, wo der Anteil nicht-landwirtschaftlicher Beschäftigter

¹ Sombart kritisierte nicht nur Kulturpessimismus und Stadtfeindschaft zeitgenössischer deutscher Soziologen, sondern auch die empiristische amerikanische Soziologie, die lediglich unstrukturierte Datensammlung betreibt. "Was damit geboten werden könnte, wäre Material für wissenschaftliche Untersuchungen, Da nun aber brauchbares Material nur geliefert wird, wenn es unter einem theoretisch einwandfreien, d.h. fruchtbaren Gesichtspunkte gesammelt wird, so ist es mir zweifelhaft, ob die fleißigen Untersuchungen der amerikanischen Stadt- und Land-"Soziologen" sehr viele Aufschlüsse über die gesellschaftlichen Zusammenhänge bringen werden. (...) Eine fruchtbare Städtetheorie wie eine fruchtbare Städtegeschichte läßt sich immer nur schaffen, wenn man die Stadt im Rahmen eines sachlich bestimmten Sinneszusammenhangs betrachtet." (Sombart, Städtische Siedlung, Stadt, in: Handwörterbuch der Soziologie, S. 531)

Solche Einwände kann die heute vorherrschende empiristische Städtesoziologie nicht verstehen - sie konstatiert achselzuckend, daß Sombart "'Stadt' nicht als Forschungsobjekt anerkenne" (Pfeil, Großstadtforschung, S. 162) und schiebt ihn beiseite.

Auf einem anderen Blatt steht die Tatsache, daß Sombart die zu seiner Zeit herrschende Ideologie befördert, indem er Verstädterung als unnatürlich, als Teil einer allgemeinen Entwicklung zur "Entseelung" und "Entwurzelung" bezeichnet (ebenda, S. 527). Sein Hinweis zudem, daß die Städte die Entwicklung des "kapitalistischen Geistes" gefördert hätten, deutet auf seine spezifische, zum Faschismus tendierende Ideologie hin: das bewegende Moment der Geschichte ist bei ihm der in ihr herrschende Geist, genauer: der Wille und die Ideen der in der Gesellschaft führenden Männer; im Kapitalismus also die der Unternehmer. "Die treibende Kraft in der modernen kapitalistischen Wirtschaft ist also der kapitalistische Unternehmer, und nur er. Ohne ihn geschieht nichts. Er ist darum aber auch die einzige "produktive", d.h. schaffende, schöpferische Kraft." (Moderner Kapitalismus, 3. Bd., S. 12) - Mit anderen Worten: "es sind neue Führer aufgestanden." ebenda, S. 13

größer ist (z.B. in Großbritannien) muß Nahrung aus minder verstädterten Ländern herangeschafft werden. - Weitere Voraussetzung der Verstädterung ist die Auflösung der Bindungen der Feudalzeit, also Bauern"befreiung" und Gewerbefreiheit.

Ausweitung der Produktion im Zusammenhang mit Vergrößerung der Städte als Absatzmärkte und verbesserten Verkehrsmitteln hat die Verstädterung vorangetrieben; das bedingte Ausdehnung der Verwaltung und ihre "Raffung an zentralen Orten (...) [die Städte] wurden zu Schaltstellen der bürgerlichen Gesellschaft."¹

Ausgangspunkt der Verstädterung ist der industrielle Großbetrieb, der sich teils bei den Rohstoffquellen, teils an Verkehrsknotenpunkten niederläßt. Am selben Ort siedeln sich gleichartige Betriebe, Zulieferungs-, Weiterverarbeitungs- und Verbundindustrien an. Nach einiger Zeit wird die Einseitigkeit der gebotenen Arbeitsplätze den verschiedenen Arbeitspotenzen (Begabungen etc.) der örtlichen Bevölkerung nicht mehr genügen - andere Industrien siedeln sich zur Ausschschöpfung dieser Potenzen an, bis (im Idealfall) ein Gleichgewicht zwischen Nachfrage und vielfältigen Arbeitsplätzen entsteht. - Allerdings kann auch ein Ungleichgewicht bestehen bleiben: dann entsteht Berufsverkehr, Pendelwanderung der Arbeitskräfte².

Die angesiedelten Industrien tragen die Stadt: die in ihnen geleistete Arbeit ermöglicht erst das Leben der Bevölkerung, sie stellen die "Grundleistungen" dar. Die Versorgung der Bevölkerung und die Bedienung der Industrie verlangen aber entsprechende Gewerbe: die Folgeleistungen. So "wächst dem industriellen Standort in Handel und Verkehr, im Baugewerbe, in den Dienstleistungen und öffentlichen Diensten eine zweite Stadt zu, die sich in der

¹ Ipsen, Stadt, in: HWS Bd. 9, S. 788

² Ipsen, u.a., Standort und Wohnort, S. 16f.

Größenordnung den industriellen Belegschaften vergleicht."¹
Jeder Beschäftigte in den Grundleistungen wird um einen in den Folgeleistungen ergänzt - dies nennt Ipsen das "Bildungsgesetz der industriellen Gesellschaft."

Für die in den Städten Arbeitenden ergeben sich vielfältige Abhängigkeiten: Arbeitsteilung einerseits, Zusammenhang von Grund- und Folgeleistungen andererseits machen gegenseitige Zuarbeit notwendig; insgesamt abhängig sind die Arbeitenden von den Anforderungen und Zwängen der Industriearbeit und den Folgearbeiten, die immer nur Teile ihrer Person beanspruchen; die grundsätzliche Trennung von Haushalt und Betrieb kommt hinzu.

Das Wachstum der Industriebetriebe und der ihnen folgenden Gewerbe ist durch massenhafte Zuwanderung in die Städte möglich geworden; der Zustrom der besonders produktiven Altersklassen (25- bis 49-jährige) erspart den Städten teilweise die Kosten der Aufziehung von Nachwuchs. So sind große städtische Ballungen entstanden. Ipsen hebt hervor, daß die "Ballung als Produkt der industriellen Standortverhältnisse begriffen werden muß. Ihre Konzentration ruft die Ballung hervor, nicht die Zentralität der Folgeleistungen."²
Diese Bemerkung wendet sich gegen die Theorie der zentralen Orte (Christaller, Lösch), derzufolge die Versorgung und Verwaltung von Bevölkerung und Produktion regionale zentrale Orte entstehen läßt, die in regelmäßigem Raster das Land überziehen³. Zwar konzentriert sich in der Stadt nicht nur die Verwaltung und Versorgung von Industrie, anderen Gewerben und Bevölkerung der Stadt selbst, sondern auch des Umlandes: diese Funktionen sammeln sich vor allem in der Stadtmitte; so kommt es, daß in den größeren Zentralstädten die Beschäftigten in den Folgeleistungen die der Grundleistungen überwiegen. Doch das Wachstum der industriellen Produktion ist der bewegende Motor der Stadt

¹ Ipsen, Stadt, S. 790

² Ipsen u.a., Standort und Wohnort, S. 26

³ "die Deduktion (von Christaller) gilt nur für solche Fälle, die auf dem Grundverhältnis der Land- und Amtsstadt aufbauen (...) mit einem Wort: das vorindustrielle Städtewesen." Ipsen, Stadt, S. 795

entwicklung - nicht das der verwaltenden und versorgenden Dienstleistungsbereiche.

Während die bisher aufgeführten Autoren von der akademischen Städtesoziologie kaum verarbeitet wurden, übten die beiden folgenden bestimmenden Einfluß aus:

Georg Simmel (1903) untersuchte die Beziehung zwischen großstädtischer Umwelt und Psyche ihrer Bewohner. Die Großstädte als "Sitze der Geldwirtschaft"¹ verstärken die völlige Versachlichung der Menschen in einer Gesellschaft, die die Menschen nur noch am von ihnen produzierten oder realisierten Tauschwert mißt, sie in der äußersten Spezialisierung der Arbeit überhaupt nur noch zu einem Teil ihrer Person bewertet und sie in die notwendige Pünktlichkeit und Exaktheit der Technik des großstädtischen Lebens hineinpreßt. So entsteht Abstumpfung gegen nicht in Werten meßbare Unterschiede: "Blasiertheit" des Großstädtlers.

Die Häufigkeit der Kontakte mit unbekannten Menschen verlangt gegenseitige Distanz, Reserviertheit. Die große Menschenansammlung erlaubt aber auch größere individuelle Bewegungsfreiheit und fördert kosmopolitische Einstellungen.

So wird zwar das Leben freier, durch die städtischen technischen Errungenschaften "leicht gemacht", doch wird es auch immer mehr von unpersönlichen, objektiven Zwängen beherrscht, die die Individualität auslöschen: "dem Überwuchern der objektiven Kultur ist das Individuum weniger und weniger gewachsen."²

Die weiteste Resonanz fand unter Städtesoziologen Max Webers Untersuchung der Stadt im Rahmen seines Werks "Wirtschaft und Gesellschaft" (1921). Das ist umso erstaunlicher, als M. Weber hauptsächlich die politische und ökonomische Verfassung mittelalterlicher Städte mit der der Städte des Altertums verglich. Als allgemein verbindlich

1 Simmel, Großstädter und Geistesleben, S. 382

2 ebenda, S. 391

betrachtet er lediglich seine Typologie, die, orientiert an der Frage, wer "ausschlaggebend die Erwerbschancen der ansässigen Gewerbetreibenden und Händler bestimmt"¹, unterscheidet:

1. Konsumentenstadt - ausschlaggebend sind Großkonsumenten, d.h. Bezieher kapitalistischer Gewinne, Staatspensionen etc.
2. Produzentenstadt - "das Anschwellen ihrer Bevölkerung und deren Kaufkraft beruht (...) darauf, daß (...) Fabriken, Manufakturen oder Heimarbeitsindustrien in ihnen ansässig sind, welche auswärtige Gebiete versorgen."²
3. Händlerstadt - ausschlaggebend sind Gewinne aus ansässigem Handel und damit verbundenen Gewerben; prinzipiell ähnlich sind Städte, die von Industrieverwaltungen und/oder Kreditzentralen bestimmt werden.

Die empirischen Städte sind fast durchweg Mischtypen; sie differenzieren sich unter anderem auch durch den Abfluß der in Städten produzierten Gewinne "an andere Orte als die, in denen der sie abwerfende Betrieb liegt."³

So bilden einzelne Städte, in die die Gewinne fließen, große Geschäftszentren ("Citystädte"), meist auf einen Stadtbezirk beschränkt.

Die Typologie ist für die "moderne Stadt" (Produzentenstadt) nicht weiter abgeleitet - M. Weber untersucht vor allem die mittelalterliche Stadt. Nur für diese gilt auch zweifellos seine vielzitierte Stadtdefinition: "Wir wollen von Stadt im ökonomischen Sinn erst da sprechen, wo die ortsansässige Bevölkerung einen ökonomisch wesentlichen Teil ihres Alltagsbedarfs auf dem örtlichen Markt befriedigt, und zwar zu einem wesentlichen Teil durch Erzeugnisse, welche die ortsansässige und die Bevölkerung des nächsten Umlandes für den Absatz auf dem Markt oder

¹ M. Weber, Wirtschaft und Gesellschaft, S. 925

² ebenda, S. 926

³ ebenda, S. 927

sonst erworben hat. (...) die Stadt (im hier gebrauchten Sinn des Worts) ist Markttansiedlung."¹ - Diese Definition wurde oft als allgemeine Stadt-Definition mißverstanden; H.P.Bahrddt leitet daraus gar den Begriff der Öffentlichkeit ab, der nach seiner Ansicht für die moderne Stadt konstitutiv ist und das Sozialverhalten der Stadtbewohner präge.²

Wesentlichen Einfluß auf die Städtesoziologie hatte allerdings auch M.Webers Bestimmung der Soziologie als einer "Wissenschaft, welche soziales Handeln deutend verstehen und dadurch in seinem Ablauf und seinen Wirkungen ursächlich erklären will."³ Soziologische Analyse soll darin bestehen, die Handlungen Einzelner zu typisieren, indem Regelmäßigkeiten beobachtet und die Abläufe in ein rationales Schema gebracht werden. So können (nach M.Weber) aus der Beobachtung von Individuen heraus soziale Zusammenhänge und Gesetzmäßigkeiten erfaßt werden⁴.

Wird das gesellschaftliche Ganze nicht als neue Qualität gesehen, Teilbereiche und Individuen beeinflussend und ebenso von ihnen beeinflusst - sondern als Summe individueller

¹ ebd., S.924, M.Weber setzt hinzu: "Die Existenz des Markts beruht sehr oft auf einer Konzession und Schutz-zusage des Grundherrn oder Fürsten." (ebd.) Daraus dürfte wohl eindeutig hervorgehen, daß M.Weber als "Markttansiedlung" nur die mittelalterliche Stadt definiert. Nur diese war eine relativ autonome, ihr nächstes Umland beherrschende Siedlung, nur bei diesen Städten beschränkte sich der Austausch weitgehend auf ihr Umland (vgl. Motteck, Wirtschaftsgeschichte, Bd.I, S.156ff; Sirjamaki, Sociology of Cities, S.69ff; A.F.Weber, Growth of Cities, S.174ff). Die Städte des Kapitalismus betreiben den Großteil ihres Austauschs mit dem ganzen Land; neben ihre Funktion als Markt treten die mindestens ebenso wichtigen eines Arbeitsmarkts, der Produktion und der Organisation des Gesamtsystems (vgl. Punkt 1.3). M.Weber weist übrigens ausdrücklich darauf hin, daß es sich hier nur um die ökonomische Definition der Stadt handelt (S.923).

² Bahrddt, Moderne Großstadt, S.59ff; vgl. auch Pfeil, Großstadtforschung, S.8u.S.160; Korte, Soziologie der Stadt, S.10f.

³ M.Weber, Wirtschaft und Gesellschaft, S. 3

⁴ So schreibt M.Weber z.B. über die Analyse "sozialer Gebilde" wie Staat, Aktiengesellschaft etc.: "Für die verstehende Deutung des Handelns durch die Soziologie sind dagegen diese Gebilde lediglich Abläufe und Zusammenhänge spezifischen Handelns einzelner Menschen, da diese allein für uns Träger von sinnhaftem Handeln sind." ebd. S.10

Handlungen, so erscheint es erlaubt, Teilbereiche (z.B. die Stadt) und auch darin nur einzelne Komplexe (z.B. Nachbarschafts-Verhalten ihrer Bewohner) isoliert zu untersuchen. Eben das tut die akademische Städtesoziologie im 20. Jh. "Anstelle von Deduktionen tritt eine empirische Erforschung und Darstellung nicht nur von Fakten, sondern von Strukturen und Prozessen."¹

1.232 Die empirisch-deskriptive Städtesoziologie

In der Nachfolge M.Webers haben die Städtesoziologen ihren Erkenntnisanspruch weiter reduziert; König z.B. lehnt ausdrücklich die Einbeziehung politischer und ökonomischer Fragestellungen ab - Aufgabe der Gemeindesoziologie sei ausschließlich die Untersuchung der "Beziehungen und Verbindungen von Personen."²

Die Wahl von Gegenstandsbereichen und Erkenntniszielen der Städte-Soziologie hängt allerdings eng mit ihrem Funktionswandel zusammen. Die "klassischen" Analysen entstanden in der Abgeschlossenheit und relativen Unabhängigkeit, aber auch Praxisferne geisteswissenschaftlicher Forschung,

I Pfeil, Großstadtforschung, S. 110

- 2 "Es liegt auf der Hand, daß die Soziologie den Kommunalwissenschaften in keiner Weise ins Handwerk pfuschen darf. So muß also aus dem Bereich der Gemeindesoziologie alles ausgesondert werden, was sich auf institutionalisierte Funktionen bezieht, also Verwaltung [in allen ihren Formen, inkl. "Planung und Bauwesen", "Verkehrswesen", "Sozialpolitik"] (...). Auszuschalten sind aber auch alle Aspekte der kommunalen Wirtschaft, die rein sachlich ausgerichtet sind. Dagegen stehen im Mittelpunkt der Gemeindesoziologie Beziehungen und Verbindungen von Personen." König, Die Gemeinde, S.51f; Gegenstand seien also vor allem "Kommunikationssysteme und Gruppenbildungen in der Gemeinde, die soziale Kontrolle und die internen Spannungen, die Macht- und Klassenschichtungen, schließlich die kulturellen Traditionen." ebd., S.29. Es versteht sich, daß solche Untersuchungen ohne integrierende Analyse polit-ökonomischer Determinanten hinauslaufen auf "ein ganz einfaches Inventar aller Vorgänge, die für den Soziologen von Interesse werden können und den Charakter einer Gemeinde bestimmen." (ebenda, S. 53)

die im wesentlichen aus dem Salär des beamteten Soziologie-Professors finanziert wurde, in einer Epoche, als staatliche Wirtschaftsregulierung noch keiner zusammenhängenden Planung bedurfte. Die ständige Ausdehnung staatlicher Regulierung von Wirtschaft und sozialer Sicherung einerseits, die wachsende Bedeutung der Qualität der Arbeitskräfte für die Kapitalverwertung andererseits verlangen nicht nur staatliche Kontrolle, sondern vorbeugende Regelung sozialer Konflikte. In dem Maß, in dem der Staat in die Entwicklung der Städte und der Wohnverhältnisse eingreift, bedarf er empirischer Daten über krisenanfällige Teilbereiche, über die zukünftige Stadtentwicklung und über das soziale Verhalten der Stadtbevölkerung.

Was der Staat nun von der Soziologie verlangt, sind nicht "allgemeinere Betrachtungen" (Sombart) im Zusammenhang mit der Stadt, sondern Detailanalysen: Beschreibungen der Einstellungen, Verhaltensweisen, Bedürfnisse der städtischen Bevölkerung zwecks Sozialplanung, Untersuchungen der Nutzungsstruktur der Städte und Prognosen über ihre Entwicklung zwecks Vermeidung von Engpässen und Krisen. Durch diese Aufgabenstellung löst sich die Städtesoziologie zwar aus ihrer akademischen Isolation, sieht sich aber - zunehmend beschäftigt mit und abhängig von Auftragsforschung¹ - in ihrem Bedürfnis nach zusammenfassender Theorie der Stadt auf das der Staatsverwaltung reduziert; diese verlangt aber zunächst: Daten.

Untersuchungsgegenstände der empirischen Städtesoziologie sind im wesentlichen:

1. Der Slum als sozialer Konfliktherd.

Die resultierenden Probleme sind vor allem in den USA drängend - vorzüglich dort untersuchten Soziologen die citynainen Wohngebiete mit verfallenen, schlecht ausgestatteten

¹ von den hier verarbeiteten 12 größeren städtesoziologischen Arbeiten der Nachkriegszeit in Westdeutschland sind 8 Ergebnisse staatlicher oder privater Forschungsaufträge oder in Verbindung damit zustande gekommen.

überfüllten Wohnungen und ihre unter Armut, Arbeitslosigkeit, elenden Lebensbedingungen und besonders starker Ausbeutung leidende sozial diskriminierte Bevölkerung (in der Regel nationale oder rassische Minderheiten, v.a. Neger). Die Soziologen stellten enge nachbarschaftliche Beziehungen und eine eigene Subkultur mit festen Verhaltensweisen und Normen fest, welche das Elend zwar nicht zu bewältigen, aber zu ertragen erlauben. Gleichzeitig erwies sich, daß die Ghettosituation vor allem für die Neger unentrinnbar ist¹.

Da die Situation der Slum-Bewohner durch das System ökonomischer Ausbeutung im Arbeits- wie im Wohnbereich verursacht wird, ist eine Bewältigung dieses Problems, wenn überhaupt, so nur sehr langfristig möglich. In den Städten der USA geschah die "Bewältigung" bisher im wesentlichen durch "Sanierung" - Abriß der Slum-Häuser und ihre Ersetzung durch privat erstellte Wohnhäuser für die Oberschicht bzw. Geschäftshäuser, oder - durch gar nichts. Die Slum-Bevölkerung wird so in den USA lediglich in angrenzende Stadtviertel vertrieben, wo neue Slums entstehen - eine "Sanierungs"-Methode, die von liberalen Wissenschaftlern heftig kritisiert wird.²

In der BRD gibt es gewisse Tendenzen zur Slum-Entwicklung nur in den aus dem 19. Jh. stammenden citynahen Arbeitervierteln. Nur selten hat die deutsche Soziologie von ihnen Kenntnis genommen; festgestellt wurden dort relativ

¹ Beshers, Urban Social Structure, S.99ff; Sirjamaki, Sociology of Cities, S.225ff; Berndt, Urbanität, S.273. Die Literatur über Slums in den USA ist außerordentlich umfangreich. Zu den bekanntesten soziologischen Büchern gehören: L.Wirth, The Ghetto, Chicago (4.impr.) 1956; W.F.Whyte, Street Corner Society, Chicago (5.impr.) 1949; H.J.Gans, The Urban Villagers, New York 1962; K.B.Clark, Dark Ghetto, London 1965; G.D.Suttles, The Social Order of the Slum, Chicago 1968 - vgl. im übrigen auch: Parsons/Clark, Negro American, S. 123ff. u. passim.

² Gans, Fehlschlag der Stadterneuerung, S.64ff; Beran/Sweezy, Monopolkapital, S.280ff; Fehl, Garbage City, S.210ff. Die Methode US-amerikanischer Slum-"Sanierung" hat übrigens schon eine ehrwürdige, über 100-jährige Tradition - vgl. Engels, Wohnungsfrage, S. 261ff.

enge Nachbarschaftsbeziehungen¹ und emotionale Bindungen an diese Viertel; im übrigen wurden darüber meist nur grobe sozialstatistische Daten gesammelt². Auch in der BRD wird vorwiegend Abriß-Sanierung in diesen Vierteln vorgenommen, was oft gefördert wird durch ihre citynahe Lage, die profitablere Nutzungen durch den tertiären Sektor ermöglicht; im übrigen erscheinen diese Viertel als Quelle sozialer Spannungen als politisch gefährlich³. Die deutsche Städtesoziologie sieht ihre Rolle im wesentlichen darin, solche Sanierung zu rechtfertigen und ihren möglichst reibungslosen Ablauf zu bewerkstelligen⁴.

2. Die Vorstadt-Siedlung als Ort möglicher sozialer Integration

Besonders stark beschäftigte sich die Städte-Soziologie mit der Frage, ob durch Wohnen in Eigenheimen Zufriedenheit und Selbstwertgefühl der Bewohner sich erhöhten, und ob durch entsprechende Gruppierung der Eigenheime zu "Nachbarschaftseinheiten" von 4000 - 5000 Einwohnern die gesundheitlichen und sozialen Schäden des "Großstadtlebens" beseitigt und über die sozialen Unterschiede hinweg menschliche Gemeinschaft und staatsbürgerliche Aktivitäten er-

¹ das scheint für Arbeiterviertel allgemein zu gelten; Chombart de Lauwe wies nach, daß "in den Arbeiter-Milieus (...) die Nachbarschaft eine bedeutendere Rolle als in bessergestellten Milieus spielte." ("Dans des milieux ouvriers (...) le voisinage jouait un rôle plus important que dans les milieux aisés." - Des Hommes et des Villes, S. 25 - Übs. R.N.)

² Daseinsformen der Großstadt, S. 128ff; Kühne-Büning, Sanierungsviertel (insgesamt); Zapf, Rückständige Viertel, S. 222ff.

³ Zapf, S. 54ff u. S. 114ff.

⁴ "Es müßte unser Bestreben sein, diese Eingriffe gegen den Willen weiter Kreise von Betroffenen so schmerzlos und so tragbar zu machen, wie nur irgend möglich." Pfeil, Großstadtforschung, S. 370. - Zapf bringt das Kunststück fertig, Sanierung selbst dann zu rechtfertigen, wenn die Analyse der Lebensverhältnisse in Sanierungsgebieten selbst nach äußerst zweifelhaften Manipulationen der Variablen keine vom Durchschnitt abweichenden Ergebnisse liefert: gerade dann sei (Abriß)-Sanierung gerechtfertigt, wenn "noch" keine Tendenzen zur Slum-Entwicklung vorlägen (Rückständige Viertel, S. 101 u. S. 166ff.)

zeugt werden könnten.

Aus den Untersuchungen ergibt sich, daß zwar durch Wohnen in Eigenheim-Siedlungen "die Einstellung zum Leben positiver"¹ wird - aber nur unter der Bedingung sozialer Einheitlichkeit der Bewohner. Es herrscht sogar eine starke Tendenz, nicht zur eigenen Schicht gehörende Bewohner zur Anpassung zu zwingen bzw. sie ganz auszuschließen.

Gemeinschaft kann durch solche Siedlungen nicht hergestellt werden - übergreifendere Aktivitäten von Vereinen, politischen Gruppen etc. versiegen bald, und vor allem scheitert das Konzept sozialer Mischung der Bevölkerung, von dem man sich Anpassung der Arbeiter an Verhaltensweisen der Mittelschichten erhoffte. Die Eigenheim-Bewohner neigen zudem zu politischer Abstinenz.

Auch die nachbarlichen Beziehungen sind sehr selektiv (wobei Familien der Unterschicht engere Beziehungen haben als die der Mittel- und Oberschicht), ihr Zweck ist im wesentlichen gegenseitige Beistandsleistung - oder zumindest Aufrechterhaltung der Bereitschaft dazu (für das tägliche Leben bleibt sie gleichwohl relativ bedeutungslos). Da Anpassungsdruck und moralische Kontrolle stark sind, tendieren die Familien dazu, sich gegeneinander abzuschließen, ihre Beziehungen aufs Formale (Grüßen etc.) zu reduzieren, um Konflikte zu vermeiden. - Die Eigenheim-Siedlungen sind im allgemeinen schlecht versorgt und nötigen ihren Bewohnern lange Verkehrswege (d.h. oft Autobesitz) ab.²

Weiterhin untersuchten die Soziologen die großen Neubau-Siedlungen am Stadtrand und in Vorstädten, welche theoretisch durch Angebot verschiedener Wohnungsarten (vom Ei-

1 Gans, Levittowner, S. 346

2 Bahrdt, Moderne Großstadt, S. 146ff; Berndt, Gesellschaftsbild bei Stadtplanern, S. 132ff; Daseinsformen der Großstadt, S. 226ff; Gans, Levittowner (insgesamt); Pfeil, Großstadtforschung, S. 326ff; Klages, Nachbarschaftsgedanke (insgesamt, v.a. S. 92ff.).

genhaus bis zur Sozialwohnung im Hochhaus) bessere Bedürfnisbefriedigung und soziale Mischung der Bevölkerung erlaubt hätten. Tatsächlich aber ergeben sich hier zusätzliche Probleme und Konflikte, die aus der schlechten Ausstattung der Viertel mit Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Diensten, aus großer Entfernung zum Arbeitsplatz und zu zentralen Geschäftsvierteln, aus den meist zu kleinen bzw. schlecht geschnittenen hellhörigen Wohnungen und ihren hohen Mieten, aus Reibereien der zusammengewürfelten Bevölkerung, aus Anpassungsdruck und starker Selektionstendenz resultieren. Das hindert nicht, daß Bewohner auf Befragung Zufriedenheit mit dem Wohnen in diesen Siedlungen äußern (oft hat sich die Qualität ihrer Wohnungen verbessert) - die überdurchschnittlich große Zahl psychischer Störungen, relativ hohe Kriminalität und die allgemeine Tendenz der Familien, sich nach außen abzuschließen, strafen solche Äußerungen Lügen.¹

Insgesamt mußten die Soziologen feststellen, daß bauliche Gestaltung nichts bewirken kann, was nicht ohnehin gesellschaftlich vorgegeben ist. Soziale Integration ist zwar die Intention von staatlicher Eigenheim-Förderung, ist der Wunsch der Bauherren und Planer kleiner Vorstadt-Siedlungen und großer Satellitenstädte - doch die Realisierung täuscht diese Hoffnungen; stattdessen werden neue unerwartete Probleme erzeugt, deren Ursachen zu untersuchen wiederum den Soziologen anheimfällt.

3. Die Beziehung räumlicher und sozialer Umwelt und sozialem Verhalten

Die Wirkung der städtischen Umwelt auf Bewußtsein und Verhalten ist nur teilweise erforscht. Festgestellt wurde, daß Leben in den Städten, vor allem Wohnungsnot und Armut, aber auch soziale und räumliche Isolierung eine größere Häufigkeit von psychischen, auch von physischen

¹ Chombart de Lauwe, Des Hommes et des Villes, S.19ff. u. S. 138ff.; Zapf/Heil/Rudolph, Stadt am Stadtrand (insgesamt).

Krankheiten bedingt. Die Gestaltung der Wohnungen beeinflusst stark das Familienleben und die Sozialisation der Kinder. Das jeweils bewohnte Stadtviertel bestimmt mit die sozialen Kontakte und Beziehungen der Bewohner, die Gestaltung der Straßen und Häuser beeinflusst die Entwicklung der Kinder und die Verhaltenssicherheit und Außenbeziehungen der Familien. Selbst die Stadtgestalt hat Einfluß auf Orientierungsfähigkeit und Verhaltenssicherheit¹. Gleichwohl kann die städtisch-räumliche Umwelt nur bereits vorhandene gesellschaftliche Determinanten verstärken oder abschwächen: "Es sind hauptsächlich soziale und kulturelle Institutionen, die das Zusammenleben der Menschen formen (...) Die physische Umgebung (...) ist immer sekundär."²

In der großen Stadt resultieren aus dem Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen und den starken sozialen Unterschieden erhebliche Konfliktmöglichkeiten - vom täglichen Klassenkampf an den Arbeitsplätzen einmal ganz abgesehen. Die Diskrepanzen schlagen sich nieder in sozialer und räumlicher Segregation, wobei vor allem Einkommen, aber auch soziale Einschätzung durch die Nachbarn und eigener Lebensstil die Wahl von Wohnung und Stadtviertel bestimmen: die sozialen Gruppen (Arbeiter; mittlere Angestellte und Beamte etc.) leben mehr oder weniger voneinander getrennt in eigenen Stadtvierteln. Die sozialen Beziehungen (Bekanntschaften, Besuchsverkehr etc.) beschränken sich tendenziell auf die nähere Umgebung der Wohnung. Die verschiedenen Schichten und Gruppen bilden jeweils eigene Gruppierungen und Organisationen und entwickeln eigene Lebensformen ("Subkulturen"). Dies vor allem in den unter-

1 Beshers, Urban Social Structure, S. 111ff; Berndt, Funktionalismus, S. 34ff; Chombart de Lauwe, S. 142 u. S. 199ff; Daseinsformen der Großstadt, S. 159ff; Jacobs, Große amerikanische Städte (insgesamt); Krysmanski, Bodenbezogenes Verhalten, S. 155ff; Lorenzer, Städtebau, S. 57ff; Mitscherlich, Unwirtlichkeit unserer Städte (insg.); Pfeil, Großstadtforschung, S. 215ff; Lynch, Bild der Stadt (insgesamt).

2 "It is principally social and cultural institutions which shape the communities of men; (...) physical environment (...) is always secondary." Sirjamaki, Sociology of Cities, S. 305 (Übs. R.N.)

privilegierten Bevölkerungsteilen, was ihnen in gewissen Grenzen sozialen Halt und Selbstbewußtsein gibt. In neuerer Zeit soll sich der Lebensstil der Arbeiter dem der Mittelschichten anpassen.

Der "Mittelstand" (Selbständige aller Art - Kaufleute, Handwerker, Rechtsanwälte etc.) ist in den Städten der stabilste Bevölkerungsteil, da am längsten ansässig. Er ist an der Stadtentwicklung am stärksten interessiert, da seine Erwerbschancen davon stark beeinflußt werden. In der Stadtregierung und -verwaltung stellt er die größte und stabilste, wenn auch nicht unbedingt einflußreichste pressure-group. Die Lohnabhängigen, und hier vor allem die Arbeiterbevölkerung, häufiger zum Umzug gezwungen und wesentlich vom Betrieb, nur wenig von der Stadtentwicklung existenziell abhängig, beeinflussen die Aktionen der Stadtregierung kaum - neigen daher insgesamt zu kommunalpolitischer Apathie. Die Großbourgeoisie ist an der Stadt nur als Standort ihrer Betriebe interessiert und kann diesbezüglich auch in der Regel ihre Interessen durchsetzen; im übrigen hält sie sich von der Kommunalpolitik fern - gleichwohl ist die Stadtentwicklung und die Stadtplanung ganz wesentlich Funktion der betrieblichen Entscheidungen der Großbourgeoisie¹.

4. Die Nutzungsstruktur der Stadt

versuchten die Soziologen modellhaft zu erfassen und einzelne ökonomische Probleme der Stadtentwicklung zu klären.

Die amerikanische Städtesoziologie beschreibt die Nutzungsformation der Stadt ziemlich übereinstimmend: in der Stadtmitte liegt das zentrale Geschäftsviertel, in dem sich staatliche und industrielle Verwaltungen, daneben Banken, Kaufhäuser und ähnliche Unternehmen des tertiären Wirtschaftssektors konzentrieren; hier sind die Bodenpreise am höchsten. Um die City herum liegt die "deteriorated area"; sie enthält teils Betriebe der Leichtindustrie, teils

Wohngebiete, in denen die Hausbesitzer in Erwartung der Aus-
I Bahrdt, Moderne Großstadt, S. 42ff. u. S. 94ff; Beshers (insg.);
Chomb. d. Lauwe, passim; Daseinsformen der Großstadt, S. 159ff;
Ledrut, Sociologie urbaine, S. 73ff; Pfeil, S. 182ff; Sirjamaki,
S. 252ff

dehnung der City (also wachsender Bodenpreise) nichts mehr investieren: Viertel baulichen Verfalls, die nur noch von einer unterprivilegierten Bevölkerung bewohnt werden (Slums). Mit wachsender Entfernung vom Stadtzentrum liegen die immer besseren Wohnviertel der Mittel- und Oberschichten. Am Stadtrand kann eine Industriezone, weiter draußen können Vorstädte mit Subzentren liegen.

Diese Beschreibung trifft auch für die deutschen Städte im wesentlichen zu. Die Wohnviertel in Zentrumsnähe sind zwar nur selten "echte" Slums, vor allem Industrie ist dort kaum zu finden, allenfalls Kleingewerbe - sie enthalten aber in der Regel die Mietskasernen des 19.Jh., die von Arbeiterfamilien geringeren Einkommens bewohnt sind¹. Die verschiedenen Nutzungsgebiete bilden sich in der kapitalistischen Stadt "spontan" oder "natürlich" und haben verschiedenen hohe Bodenpreise (in der City die höchsten, zum Stadtrand hin die geringsten)².

Mit der Konzentration und dem Wachstum des tertiären Wirtschaftssektors in der Stadtmitte wird die Wohnbevölkerung aus diesem Gebiet vertrieben und muß meist in den neuen Vorstadtsiedlungen Unterkunft suchen. Auch die Industrie, soweit sie großen Bodenbedarf und Wachstumstendenzen hat, verlagert sich an den Stadtrand oder ins städtische Umland, ebenso - mit wachsenden Verkehrsproblemen - Teile des Handels³.

1 Burgess/McKenzie/Park, The City, S. 49ff; Krysmanski, Bodenbezogenes Verhalten, S. 84ff; Ipsen, u.a., Standort und Wohnort, S. 99ff; Sirjamaki, S. 197ff

2 Ledrut, S. 145; Pfeil, S. 180. Nach Ansicht der sog. sozial-ökologischen Schule bilden sich die Nutzungsgebiete auf "natürliche" Weise ("natural Areas"), indem in der Konkurrenz um die Lage im Stadtgebiet die jeweils ökonomisch stärkste Nutzungsform obsiegt und "magnetisch" gleichartige Nutzungsformen anzieht. Die Lage der verschiedenen "natural areas" kann an den jeweiligen Bodenpreisen abgelesen werden.

3 vgl. hierzu insgesamt: Daseinsformen der Großstadt, passim; Ipsen u.a., Standort und Wohnort, S.57ff; Pfeil, S.180ff; Sirjamaki, S. 131ff

Ausführlich hat sich die Soziologie mit den als städtisches Problemgebiet geltenden Cities befaßt. Die City wurde als Standort der Folgeleistungen, also hauptsächlich des tertiären Sektors definiert - von diesem konzentrieren sich dort öffentliche Dienste, die "Bedienung" der großen Industrie und jene Teile der Bevölkerungs-Versorgung, die nicht täglichen Bedarf befriedigen, sondern so große Betriebe haben oder so spezialisiert sind, daß sie von der ganzen Bevölkerung der Stadt (und des Umlands) getragen werden müssen¹.

Das Problem der City sind zum einen die enorm hohen und wachsenden Bodenpreise, die nur von sehr großen und profitträchtigen Unternehmen getragen werden können - andere Betriebe werden verdrängt, die Bevölkerung verschwindet fast völlig. Zum anderen können sich die City-Betriebe auf den kleinen Boden-Parzellen nicht recht ausdehnen - die Verdrängung von Bevölkerung und Kleingewerbe ist durch deren Privateigentum am Boden behindert und kann meist nur mit staatlicher Hilfe bewerkstelligt werden (Sanierung)². Schließlich ist das ganze städtische Verkehrssystem auf die Stadtmitte ausgerichtet. Die Massenmotorisierung bewirkt zunehmende Verstopfung und bald Lahmlegung des Verkehrs, ohne daß die öffentlichen Verkehrsmittel zureichend ausgebaut wären. Dadurch wird die Bewegung der Arbeitskräfte zum Arbeitsplatz behindert, das Stadtzentrum für Kunden unattraktiv - besonders das Letztere beunruhigt die deutschen Soziologen, die sich genötigt sehen, Einkaufsgewohnheiten und -möglichkeiten in bezug auf die City zu untersuchen³.

Die City-Probleme und Konflikte in den Wohnvierteln können

¹ Daseinsform der Großstadt, S.15, S.55f u.S.322f; Berndt, Gesellschaftsbild bei Stadtplanern, S. 121ff; Ledrut, Sociologie urbaine, S.159f; Ipsen u.a., Standort und Wohnort, S.58ff; Pfeil, S. 353ff.

² jedes zweite Sanierungs-Projekt dient in der BRD "der Intensivierung der geschäftlichen Nutzung" (Zapf, Rückständige Viertel, S. 116).

³ Pfeil, S.356ff; vgl. auch W.Hartenstein/B. Lutz, City München, Frankfurt/M. 1963; G.Stöber, Struktur und Funktion der Frankfurter City, Frankfurt/M. 1964; ders., Das Standortgefüge der Großstadtmitte, Frankfurt/M. 1964

nur durch staatlichen Eingriff gelöst werden (wenn überhaupt). Der wird aber durch Finanznot und ineffektive Verwaltung behindert - Hilfe durch Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler bei der Planung wird immer notwendiger.

5. Hilfeleistung bei der Stadtplanung

Dies geschieht einmal in Form von Kritik der Verwaltungsorganisation und des Verwaltungshandelns. In den USA ist diese Kritik relativ weit entwickelt: die community-power-Forschung zeigte auf, daß die Politik der Stadtverwaltung in der Regel Funktion der Interessen v.a. der ansässigen Handels- und Industrieunternehmen ist. Angesichts der lebhaften Aktivität von Lobbyisten der Geschäftswelt bleibt die Stadtbevölkerung politisch uninteressiert und einflußlos. Den Stadtverwaltungen wird mangelnde Effektivität, starre Hierarchie und Inflexibilität vorgeworfen; bisweilen ist ihre Organisation und ihr Handeln völlig chaotisch. - In der BRD gibt es keine vergleichbaren Untersuchungen, abgesehen von Oswalds eher essayistischen Bemerkungen über mangelnde Bürgerbeteiligung und großen Einfluß von Industrieunternehmen und Einzelhändlern bei der Stadtverwaltung und über Schiebereien bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen¹.

Einheitliche Analysen der Stadtplanung von seiten der akademischen Soziologie sind uns nicht bekannt. Kritisiert wird die Methodik der Stadtplanung und ihr Mangel an Wissenschaftlichkeit - sie sei im wesentlichen Einzelfall-Planung, ihre Mittel seien an abstrakten Verwaltungsbedürfnissen ausgerichtet (statt genau definierter Standortplanung werden z.B. nur allgemeine Normen wie "Gewerbegebiet" oder formale Grenzen maximaler Oberbauung des Bodens festgelegt), sie betreibe bloße Verlängerung bestehender Entwicklungstendenzen (Planungsmodelle zur Stadtentwicklung beschränken sich z.B. meist auf bloße Extrapolation er-

¹ Bauer, Integration, S.60ff; Sirjamaki, Sociology of Cities, S.275ff; Hall, Weltstädte, S.201ff; Jacobs, Große amerikanische Städte, S.205ff; Oswald, Überschätzte Stadt, S.149ff

hobener Daten zur Wirtschafts-, Verkehrs und Bevölkerungsentwicklung)¹.

Eine zweite Form soziologischer Hilfeleistung: die Erarbeitung konkreter Planungsvorschläge blieb bisher von den Planungsgremien weitgehend unverarbeitet.

Umfragen über Wohnwünsche der Bewohner gibt es etliche, die aber nicht objektivierbar sind: "Die Wünsche orientieren sich zunächst einmal an den mitgebrachten Wohnvorstellungen und Leitbildern. (...) die Marktlage und die Einkommenslage bestimmen die Präferenzen im Sinner einer Herabsetzung der Wünsche."² Wohnungsnot, herrschende Ideologien, geäußerte und unbewußte Wohnbedürfnisse sind in Befragungsergebnissen unentwirrbar vermischt - die allgemeine Verbreitung des Wunsches nach einem Eigenheim, nach einem Garten, die Ablehnung des großen Mietshauses, der Stadt überhaupt als Wohnort, der Wunsch nach repräsentativem Wohnzimmer, nach Möglichkeiten eigener Wohnungsgestaltung - sie alle sind kaum umsetzbar in neue Bauformen, da diese Wünsche von der gegebenen Wohn- und Lebenssituation determiniert sind, neue Entwicklungen negieren³.

Nur Chombart de Lauwe versuchte, mit objektiven Daten (neben Befragung auch Erhebungen über psychische Störungen, Mieterkonflikte, Kriminalität u.ä.) bestimmte Mindestnormen für städtisches Wohnen zu ermitteln - obwohl auch hier je nach sozialer Stellung der Bewohner verschiedene Ergebnisse vorlagen. Er betont die Notwendigkeit guter öffentlicher

¹ Berndt, Gesellschaftsbild bei Stadtplanern, S.104; Mumford, The City, S.600; Pfeil, S.286ff. Erste umfassende Arbeiten über allgemeine politökonomische Abhängigkeiten, über Inhalt, Mittel und Methoden der Stadtplanung und fundierte Kritik daran lieferten bezeichnenderweise Außenseiter: Architekturstudenten. - Kritik von Kommunalpolitik; und Braun/Frank u.a., Verkehrsplanung, Dipl.-Arbeit TU Berlin (W) 1970

² Pfeil, S. 218

³ Berndt, Gesellschaftsbild bei Stadtplanern, S.136ff; Daseinsformen der Großstadt, S.134ff; Chombart de Lauwe, Des Hommes et des Villes, S.165f; Kyrsmanski, Bodenbezogenes Verhalten, S.46ff; Zapf/Heil/Rudolph, Stadt am Stadtrand, passim.

Verkehrsmittel, der Schaffung ausreichender Versorgungs- und Kollektiveinrichtungen (v.a. für Kinder), geringerer Neubaumieten, größerer Räume in den Wohnungen; besonders hebt er die Notwendigkeit der Lärmdämpfung in den Wohnungen hervor. Er ermittelte Schwellenwerte der Größe von Wohnungen und Zimmern, von denen ab psychische Schäden vor allem der Kinder, bzw. Wohnzufriedenheit wahrscheinlich werden. Wegen der Verschiedenheit der Bedürfnisse empfiehlt er flexible Wohnungsgrundrisse (z.B. verschiebbare Wände u.ä.)¹.

Die sonstigen Planungsvorschläge der Städte-Soziologen sind bestenfalls auf Beobachtung und gesunden Menschenverstand fundiert, ansonsten aber wissenschaftlich völlig ungeleitet und oft rein ideologisch bestimmt. Da wird die optimale Größe einer Siedlung abhängig gemacht vom Einzugsbereich einer Grundschule, einer Gesamtschule, von Fußgängerentfernungen, der Möglichkeit persönlichen Überblicks über die Bewohner, der Rentabilität der Gemeinde-Verwaltung. Da werden Verdichtung und Entdichtung der Besiedlung, Abriß "rückständiger Viertel" und ihre Erhaltung, Eigenheim- oder Hochhaus-Siedlungen oder Vermischung beider verlangt; ein Zimmer pro Person, ein Balkon pro Familie, Fernheizung, Müllbeseitigung, Spielplätze, Sportplätze, Jugendzentren gefordert. Die Erhaltung und Förderung belebter Straßen und vielfältiger Nutzungen in den Stadtvierteln, Herstellung von präsentativen architektonischen Symbolen, von Kristallisationsorten für urbane Kommunikation postuliert; Verbesserung der Stadtverwaltung, Einsetzung elektronischer Datenverarbeitung bei der Stadtplanung, umfangreicher sozialer Wohnungsbau reklamiert, Öffentlichkeit der Stadtplanung gefordert, infrage gestellt, entlarvt, und immer wieder Bürgerbeteiligung verlangt.

Wie diese Dinge zu realisieren seien, leiteten die Soziologen nicht ab mangels Analyse der die Stadt beherrschenden materiellen Interessen, der Organisation und

¹ Chombart de Lauwe, S.134ff (ausführlicher in: ders., *Famille et Habitation*, (2Bde) Paris (C.N.R.S.) 1959 u. 1960)
- vgl. auch Pfeil, S. 221ff.

Interessenlage der Stadtverwaltungen, der technischen und finanziellen Möglichkeiten des Städtebaus und der politischen Bewegungen in den Städten.

1.233 Die Theorielosigkeit der empirisch-deskriptiven Städtesoziologie

Da die wesentlichen gesellschaftlichen Mechanismen nicht in die Analyse mit einbezogen wurden, sind die Versuche allgemeinerer Aussagen vielfältig, widersprüchlich und ungenau bis zu völliger Aussagelosigkeit; die Beliebigkeit der postulierten Wirkungsmechanismen der Stadtentwicklung ist nur durch subjektive Einsicht begrenzt.

Bei den Soziologen der sog. Chicagoer Schule der 20er und 30er Jahre ging biologistische, physikalistische und ökonomische Argumentation durcheinander. Sie behaupteten eine Analogie zwischen den Stoffwechselprozessen im menschlichen Körper und städtischer Entwicklung¹, verglichen Mobilität der Bevölkerung mit dem Pulsschlag des Körpers, Einwanderung in die Stadt mit Wasserwellen (tidal waves), sahen bei der Entstehung von Gebieten gleicher Bodennutzung ("natural areas") ökonomische (Konkurrenz, in der der ökonomisch Stärkste obsiegt) wie magnetische Kräfte am Werk².

Versuche, empirische Untersuchungen mit allgemein-theoretischen Bestimmungen der Stadt- und Gesellschafts-Entwicklung zu verbinden, unternahmen in den 50er Jahren die Soziologen der von Ipsen geleiteten Sozialforschungsstelle Dortmund der Universität Münster. - In "Standort und Wohnort", an dem Ipsen selbst noch mitarbeitete, interpretierten sie die Cityentwicklung, die räumliche Trennung Wohnen - Arbeiten und Pendelwanderung als (unentrinnbares) Resultat industriellen Wachstums und zunehmender räumlicher

¹ sie dachten sich "städtisches Wachstum als Resultat von Organisation und Disorganisation analog zu den anabolischen und katabolischen (d.ist:verbrennenden u. ausscheidenden) Prozessen des Stoffwechsels im Körper" ("thinking of urban growth as a resultant of organization and disorganization analogous to the anabolic and katabolic processes of metabolism in the body") Burgess/McKenzie/Park, The City, S.53 (R.N.)

² ebd., S 57ff, S. 74 u. S. 77f.

Arbeitsteilung in der Wirtschaft. Aus der Beschreibung der Stadtviertel-Entwicklung und der Formen der Pendelwanderung (3/4 aller Arbeiter, 1/4 aller Angestellten und Beamten hatten Mitte der 50er Jahre zu lange Arbeitswege¹⁾ konnten sie allerdings keine konkreten Planungsvorschläge ableiten².

In "Daseinsformen der Großstadt", an der Sozialforschungsstelle Dortmund entstanden, wird Ipsens Theorie der Stadtentwicklung im wesentlichen nur noch reproduziert. Mit Ausnahme eines Abschnitts über City-Entwicklung wird sie in den nachfolgenden Untersuchungsteilen nicht verarbeitet: die Analysen eines älteren Stadtviertels in Zentrumsnähe ("Wohngürtel") und verschiedener Eigenheim-Vorstadtsiedlungen zeigen, wie auch eine weitere Veröffentlichung eines Mitarbeiters der Sozialforschungsstelle, H. Klages, die Theorielosigkeit der Autoren, bzw. ihr Unverständnis Ipsens Theorie gegenüber; dies zeigt sich als Unfähigkeit, konstatierte Fakten im gesellschaftlichen Zusammenhang zu interpretieren: sie werden nur noch als solche konstatiert³.

¹ Ipsen u.a., Standort und Wohnort, S. 110f u. S.171

² ebenda, S. 258ff u. S. 371f

³ etwa, wenn in "Daseinsformen der Großstadt" bei Befragungen über das Nachbarschaftsverhältnis "der große Wert, der auf 'Harmonie' gelegt wird", als Wunsch nach dem "rechte(n) menschliche(n) Verhältnis zu den Nahewohnenden" interpretiert wird (S.179), ungeachtet der Tatsache, daß als "Harmonie" die bewußte Vermeidung von Konflikten und das Einhalten formaler Verhaltensregeln (beim Grüßen etc.) erscheint (S.181ff) - Fragen nach sozialer Kontrolle, ihren Ursachen, ihrer Abwehr durch die Bewohner treten so gar nicht auf. Ähnlich bei Klages, Nachbarschaftsgedanke: er interpretiert den Widerspruch z.B. zwischen allgemeiner Ablehnung der Werkssiedlung durch die Bewohner einerseits, positiver Bewertung von Arbeitskollegen als Nachbarn andererseits (S.186ff) nicht etwa als systembedingten (Wunsch, sich gegen soziale Kontrolle des Betriebs, also des Unternehmers abzusichern einerseits, Kollegialität der Arbeiter über den Betrieb hinaus andererseits), sondern schließt lediglich, es gebe "überhaupt keine spezifischen Stellungnahmen zu den Nachbarn als Werksskollegen" (S.186) - er unterstellt als Unvernunft der Befragten, was lediglich seine Unfähigkeit zum Verständnis gesellschaftlicher Widersprüche ist. Klages kann sich übrigens Verbesserung der Nachbarschaftsbeziehungen der Stadtbewohner untereinander nur durch ein "durchschlagskräftiges und einheitliches Leitbild" der "Führungsspitze" der Gesellschaft vorstellen (S.215).

Im Übrigen haben die Soziologen der 50er und 60er Jahre ihre Untersuchungen nicht systematisch mit einer Gesellschaftstheorie verbinden können. Wohl erkannten einige diese Notwendigkeit¹; die Erklärungsversuche konstatierter Fakten blieben aber allenfalls von unmittelbarer Einsicht diktiert, unabgeleitet, und daher unterschiedslos ökonomisch, idealistisch oder gänzlich verblasen.

So erklärt E. Pfeil die schlechten Wohnbedingungen der Arbeiterklasse mal aus dem Fehlen eines "Konzepts" für Arbeiter- und Angestellten-Wohnhäuser, mal aus der herrschenden "wirtschaftsliberalistischen Haltung", mal aus der Tatsache, "daß das Bauen kommerziellen Interessen überlassen blieb"; sie behauptet, erst "neue Denkformen" hätten Wohnungsreform und staatlichen Eingriff ermöglicht⁽²⁾.

H. P. Bahrdt teilt mit, die Städte des Altertums ("Rom, Babylon, Byzanz") seien "Kristallisationen eines Glaubens; einer Reichsidee" gewesen - die Großstädte unserer Zeit hingegen seien "Folgeerscheinungen der Industrialisierung"⁽³⁾, zu genaueren Einsichten scheint es nicht zu reichen - der Begriff der Stadt verschwindet in einem Nebel unklarer Begriffe ("eine Stadt ist eine Ansiedlung, in der das gesamte, also auch das alltägliche Leben die Tendenz zeigt, sich zu polarisieren, d.h. entweder im sozialen Aggregatzustand der Öffentlichkeit oder dem der Privatheit stattzufinden."⁽⁴⁾)

Unklarheit auch bei H. Klages, der feststellt, "daß es Kontaktreserven [der Bewohner] gibt, die durch das Fremdheitserlaubnis verschüttet sind und durch die der physischen Nachbarschaft immanenten Bindungskräfte auch nicht mobilisierbar sind"⁽⁵⁾

Diffusität auch bei Ledrut: "Eine gewisse soziale Atomisation eignet den modernen großen Städten aufgrund des diffusen Charakters des städtischen Raums und des relativ niedrigen Ordnungsniveaus dieser großen Kollektivitäten."⁽⁶⁾

Wohl gelangen sie meist auch zu der Ansicht, die Stadtentwicklung werde durch Aktionen der privaten Wirtschaft deter-

¹ Chombart de Lauwe, Des Hommes et des Villes, S. 167; Pfeil, Großstadtforschung, S. 286

² Großstadtforschung, S. 206f. u. S. 210f.

³ Moderne Großstadt, S. 134

⁴ ebenda, S. 60

⁵ Nachbarschaftsgedanke, S. 180

⁶ ("Une certaine atomisation sociale est propre aux grandes villes modernes, en raison du caractère diffus de l'espace urbain et du niveau relativement bas de l'ordre de ces vastes collectivités." Sociologie urbaine, S. 134, übs. R. N.)

miniert, und die Stadtregierung werde von um die Verwertung ihres Kapitals besorgten Interessenten beeinflusst (vgl. S.49f) - behaupten aber unvermittelt daneben, die heutigen Städte seien durch Abwesenheit einer herrschenden Klasse charakterisiert¹, der frühere Klassengegensatz sei durch unterschiedsloses Nebeneinander verschiedener, sich wandelnder, durchlässiger sozialer Gruppen ersetzt². So läßt sich dann schnell die Möglichkeit bedarfsgerechter Stadtplanung und demokratischer Beteiligung der ganzen Bevölkerung daran behaupten³, so daß in einer "pluralistischen" Gesellschaft alles wieder zum besten bestellt erscheint.

Wenn überhaupt versucht wurde, Untersuchungsergebnisse zusammenzufassen, so geschah es in positivistischer Art der Theoriebildung: Einzelergebnisse werden auf einen gemeinsamen Nenner gebracht, sozusagen addiert; daraus ergibt sich wachsende Allgemeinheit und Aussagelosigkeit der Sätze⁴.

So bleiben Aussagen über städtische Entwicklung oder Versuche, einen Begriff der Stadt zu bilden, leerformelhaft und disparat. Soweit die Soziologen nicht einfach unterschiedslos städtische Funktionen und Stadtbegriffe bzw. Stadttypen anderer Sozialwissenschaftler aufzählten⁵,

1 "absence of a ruling class both in cities and in the United States" (Sirjamaki, Sociology of Cities, S.271, übs. R.N.)

2 Pfeil, S. 174f; Sirjamaki, S. 171

3 Bahrdt, Moderne Großstadt, S.29; Chombart de Lauwe, Des Hommes et des Villes, S.53f; Pfeil, S.289ff.

4 "Will man umgekehrt von Einzelerhebungen, nach allgemeiner wissenschaftlicher Sitte, zur Totalität der Gesellschaft aufsteigen, so gewinnt man bestenfalls klassifikatorische Oberbegriffe, aber nie solche, welche das Leben der Gesellschaft selber ausdrücken. (...) Gesellschaftliche Theoriebildung nach dem Muster klassifikatorischer Systeme substituiert den dünnsten begrifflichen Abhub für das, was der Gesellschaft ihr Gesetz vorschreibt." Adorno, Soziologie und empirische Forschung, S.83

5 Sirjamaki, Sociology of Cities, S.4ff, S.139ff, S.294 u. S.299; auch Pfeil zählt lediglich Stadtdefinition auf (S.3ff), entwickelt aber keinen Stadtbegriff.

brachten sie es bestenfalls zu Leistungen wie: "Die industrielle Großstadt (...) trägt und birgt ein menschliches Dasein, indem sie es durch Erwerbsarbeit ermöglicht und ihm für den Erlös dieser Arbeit Wohnung und Nahrung, Kleidung und Energie, Ausbildung und Erholung anbietet, dazu alle Leistungen, die diese Grundbedürfnisse erst zugänglich machen."¹

"Die Stadt ist nicht nur das Resultat eines Appells zur Produktion, Konsumtion und Austausch, sie ist auch eine gewollte Konstruktion der Menschen, verbunden mit der Entwicklung eines Denkens vom rationalistischen Typus" - die Stadt sei Ausdruck aller Teile der Bevölkerung und ihrer gegenseitigen Beziehungen (Chombart de Lauwe)².

Bahrddt äußert, städtisches Leben sei durch die Polarität Öffentlichkeit - Privatheit charakterisiert, in modernen industriellen Großstädten gebe es Bürger, Arbeiter, Angestellte und Großbetriebe; nur die Bürger seien lokal, die anderen überlokal orientiert; die Städte würden immer undurchschaubarer.³ König, der ausdrücklich Institutionen der Wirtschaft und Verwaltung aus der soziologischen Stadtanalyse ausschließt, weiß von der Stadt zu sagen, daß sie "durch einen besonderen Lebensstil" und "äußerste soziale Heterogenität" gekennzeichnet sei⁴.

¹ Daseinsformen der Großstadt, S. 9

² "La ville n'est pas seulement le résultat d'un appel à la production, à la consommation et à l'échange, c'est aussi une construction volontaire des hommes liée au développement d'une pensée de type rationaliste." Des hommes et des villes, S.18 (Übs.R.N.); vgl. S. 53

³ Bahrddt, Moderne Großstadt, S.60 u. S.97

⁴ König, Stichwort "Gemeinde", S.80f. König bringt das Kunststück fertig, "die Gemeinde" vom Weiler bis zur Millionenstadt, von der vorgeschichtlichen Siedlung bis zur Metropole der Gegenwart in einer Definition zu erfassen; das sieht dann so aus: "Gemeinde ist zunächst eine globale Gesellschaft vom Typus einer lokalen Einheit, die eine unbestimmte Mannigfaltigkeit von Funktionskreisen, sozialen Gruppen und anderen sozialen Erscheinungen in sich einbegreift, welche zahllose Formen sozialer Interaktionen und gemeinsamer Bindungen sowie Wertvorstellungen bedingen; außerdem hat sie neben zahlreichen Formen innerer Verbundenheiten, die sich in den erwähnten Teilen abspielen mögen, selbstverständlich eine sehr handgreifliche institutionell-organisatorische Außenseite." König, Die Gemeinde, S.28; vgl. auch S.26 u. S. 51ff

Krysmanski schreibt lapidar: "in (der Großstadt) verdichten sich die Symptome des industriellen Systems."¹

Die neueren empirisch orientierten soziologischen Arbeiten bezeigen meist den völligen Verzicht auf theoretische Zusammenfassung und Einordnung der Ergebnisse: sie beschränken sich im wesentlichen auf die Lieferung von Daten.²

Ein besonderer Fall ist dabei die Arbeit von Zapf ("Rückständige Viertel"), die eindeutig die Rechtfertigung des Verwaltungshandelns, d.h. der herrschenden Sanierungs-Praxis (Abriß älterer Stadtviertel, Vertreibung der unterprivilegierten Bevölkerung) intendiert. Zu diesem Zweck wird durch entsprechende Gestaltung der erklärenden Variablen, notfalls durch Manipulation der Ergebnisse und, wo die ermittelten Fakten gleichwohl nicht ins Konzept passen, vermittels der Ideologie einer wie auch immer gearteten "modernen Gesellschaft", welche "rückständige Gebiete" mit alten Häusern und unterprivilegierter Bevölkerung nicht dulden könne, Abgrenzung der Sanierungsgebiete und Totalabriß gerechtfertigt und werden Gegner der herrschenden Sanierungspraxis als "konservativ" und "romantisierend" abgewehrt³.

1 Krysmanski, Bodenbezogenes Verhalten, S. 224

2 Zapf/Heil/Rudolph, Stadt am Stadtrand; Kühne-Büning, Sanierungsviertel und ihre Bewohner; Schäfer, Bodenbesitz; Zapf, Rückständige Viertel; das Buch von Krysmanski (Bodenbezogenes Verhalten) ist eine Zusammenstellung ziemlich disparater Ergebnisse der Städtesoziologie, die die Deutung "bodenbezogenen Verhaltens" bezweckt, ohne allerdings eine zusammenhängende Theorie zu entwickeln.

3 vgl. Zapf, Rückständige Viertel, S.12ff u. S.76 (Ideologie der Modernität bzw. Rückständigkeit); S.132ff. (ideologisch bestimmte Auswahl der erklärenden Variablen bei der Untersuchung des Sanierungsgebiets Berlin-Wedding); S.166ff (Manipulation der Variablen - Ergebnisse rechtfertigen nicht Sanierung, daher ideologisch bestimmte Rechtfertigung bei der Untersuchung des Sanierungsgebiets Konstanz); S.221ff (Versuch, die Schädlichkeit des "Milieus" eines Sanierungsgebiets für seine Bewohner nachzuweisen, Rechtfertigung der Abrißsanierung - Sanierungsgebiet Dortmund-Nordstadt); S.64, S.101, S.110 u. S.242 (Sanierung nur als Totalabriß); S.247ff (ideologische Abwehr der Kritiker herrschender Sanierungspraxis).

In der akademischen Städtesoziologie der Nachkriegszeit zeichnet sich die Tendenz zunehmender Instrumentalisierung ab - ihre Funktion ist unkritische Datenbeschaffung zwecks Konfliktvermeidung, zwecks Effektivierung und Rechtfertigung staatlichen Handelns einerseits, Verbreitung einer die Verwaltungsakte deckenden Ideologie von "Pluralismus" und "Modernität" der bestehenden Gesellschaft und ihrer Institutionen auf der anderen Seite.

"Bereitstellung des 'human capital', Krisenvermeidung und Integration in die bestehende Gesellschaft sind die Erwartungen, die man bei der Heranziehung von Soziologen in den Planungsprozeß hat. (...) Die Funktion der Organisation soll verbessert, die Zufriedenheit der Menschen mit dem, was ist, soll erhöht werden, ohne daß der Gesamtrahmen der Organisation analysiert oder gar in Frage gestellt würde. Aus diesem Grund sind auch die großen Entwürfe der Soziologen praktisch folgenlos geblieben."¹

Die Theorielosigkeit der empirischen Städte-Soziologie, die ihre Praktikabilität im Sinne der herrschenden Klasse erst recht herstellte, wird aber heute zu einer Schranke für die weitere Verwandlung der Städtesoziologie: in einer Situation, in der der Staat unter dem Druck wachsender Aufgaben, der Ineffektivität traditioneller Staatsverwaltung, der Mittelknappheit und der Notwendigkeit immer umfangreicherer Vorleistungen für die private Wirtschaft seine Aktivitäten koordinieren und systematisch planen muß, bedarf er einer praktisch umsetzbaren Theorie der sozio-ökonomischen Zusammenhänge und Mechanismen. Für die Stadtplanung müssen Datenbanken und Stadtentwicklungs-Modelle erarbeitet werden, die die Optimierung staatlicher Aktionen erlauben sollen. Hier zeigt sich aber, daß die bisher von Soziologen (und Ökonomen und Systemtheoretikern) konstruierten "Regionalmodelle, so wie sie jetzt sind, die Planungsprobleme auch nicht lösen können."² Die Ursache liegt

¹ Gude, Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturpolitik, S. 174

² Zapf, Rückständige Viertel, S. 37f.

"in den speziellen Vermittlungsschwierigkeiten zwischen der Welt der Modellaussagen und der realen Welt des sozioökonomischen Entscheidens und Handelns."¹ - Mit anderen Worten: es fehlt an einer empirisch begründeten übergreifenden soziologischen Theorie der sozioökonomischen Gesetzmäßigkeiten der Stadtentwicklung.

Außerhalb des Bereichs der akademischen Städtesoziologie hat sich eine progressive Kritik des Städtebaus entwickelt. Getragen wird sie vor allem von Architekten und Psychologen, nur selten von Soziologen. Sie hat einerseits vom Standpunkt gesunden Menschenverstands Stadtplanung kritisiert und praktische Vorschläge gemacht², andererseits Städtebau ideologiekritisch untersucht und Literatur zu Problemen der Stadtentwicklung kompiliert und kritisiert³. An allgemein-theoretischen Aussagen kommt es aber meist nur zu Sätzen wie: es "vollzieht sich der moderne Städtebau doch weitgehend nach Interessen ökonomisch Mächtiger, die nicht mit einem gesamtgesellschaftlichen Interesse gleichgesetzt werden können."⁴ Daneben gibt es aber seit kürzerer Zeit einige Ansätze zur Analyse realer Gesetzmäßigkeiten der Stadtentwicklung und Stadtplanung⁵.

1 Meise/Wegener, Stadtentwicklungssimulation, S. 31

2 die größte Wirkung hatte wohl Jacobs, Große amerikanische Städte; weiter wäre Mumford, The City, hinzuzuzählen; in Deutschland Hegemann, Steinernes Berlin, und in letzter Zeit von großer Verbreitung: Mitscherlich, Unwirtlichkeit unserer Städte.

3 Architektur und Ideologie (Berndt, Lorenzer, Horn); Berndt, Gesellschaftsbild bei Städteplanern; dieselbe, Urbanität; Soziologie der Stadt (Bauer, Brake/Gerlach, Gude, Korfmacher, Korte); Kapitalistischer Städtebau, (Helms, Janssen, Kirschenmann, Neitzke); ein philosophischer Versuch: Lefebvre, Le droit à la ville.

4 Berndt, Funktionalismus, S. 27

5 Gude, Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturpolitik; Riege, Wohnungsbaupolitik in der BRD; Müller, Weißer Kreis; Arbeiten von Architekten: Kritik von Kommunalpolitik; Cronjaeger/Jacoby/Fichter, Stadterneuerung; Märkisches Viertel; Kursbuch Nr. 27/1972; historisch ausgerichtet: Berliner Arbeiterviertel Bd. I u. II; Krauss/Schlandt, Wiener Gemeindewohnungsbau; Schlandt, Kruppssiedlungen.

1.3 Zum Begriff der kapitalistischen Stadt

Eine Stadt läßt sich zunächst definieren als "eine größere Ansiedlung von Menschen, die für ihren Unterhalt auf die Erzeugnisse fremder landwirtschaftlicher Arbeit angewiesen sind."¹ Während landwirtschaftliche Produktion verstreute Siedlungsweise erfordert (wenn auch mit Entwicklung der Verkehrsmittel und Transportfähigkeit landwirtschaftlicher Maschinen größere Siedlungen möglich werden), tendieren nichtlandwirtschaftliche Produktion wie Verwaltung und Handel zur räumlichen Konzentration - "Stadt" ist damit gleichbedeutend mit dichter Siedlungsweise - auch dies in Abhängigkeit von der Entwicklung der Kommunikationsmittel.

Grundbedingung der Existenz von Städten ist damit ein landwirtschaftliches Mehrprodukt, aus dem die Stadtbevölkerung ernährt werden kann, und zureichende Transportmöglichkeiten für landwirtschaftliche und gewerbliche Waren². Das rasche Wachstum der Städte seit der industriellen und bürgerlichen Revolution ist, wie schon gesagt, bedingt durch die rasche Erhöhung der landwirtschaftlichen Produktivität und durch die Fortentwicklung der Verkehrsmittel, die die Herbeischaffung der Nahrungsmittel aus nichtindustriellen Landesteilen und agrarischen Staaten, die Beförderung von Rohstoffen und die Verteilung der Industrieprodukte im In- und Ausland ermöglichten. Weiterhin setzt es die freie Beweglichkeit der Arbeitskräfte voraus (also Auflösung der Feudalverfassung).

1.31 Städte als Produktionszentren - die Wirkung der kapitalistischen Industrie auf die Stadtentwicklung

Die Städte des Kapitalismus wuchsen bzw. entstanden durch Industrieansiedlung. In Deutschland wurden meist vorhandene

¹ Sombart, Moderner Kapitalismus, Bd.1, S.128; M.Weber, Wirtschaft und Gesellschaft, S.923, drückt sich fast wörtlich gleichlautend aus; vor ihnen hat schon A.Smith die Stadt definiert als "Siedlung, die von nichtlandwirtschaftlicher Arbeit lebt" (zit.n.Pfeil, Großstadtforschung, S.8).

² vgl. A.F.Weber, Growth of Cities, S.160; Schröder u.a., Strukturwandel, S. 52

"in den speziellen Vermittlungsschwierigkeiten zwischen der Welt der Modellaussagen und der realen Welt des sozio-ökonomischen Entscheidens und Handelns."¹ - Mit anderen Worten: es fehlt an einer empirisch begründeten übergreifenden soziologischen Theorie der sozioökonomischen Gesetzmäßigkeiten der Stadtentwicklung.

Außerhalb des Bereichs der akademischen Städtesoziologie hat sich eine progressive Kritik des Städtebaus entwickelt. Getragen wird sie vor allem von Architekten und Psychologen, nur selten von Soziologen. Sie hat einerseits vom Standpunkt gesunden Menschenverstands Stadtplanung kritisiert und praktische Vorschläge gemacht², andererseits Städtebau ideologiekritisch untersucht und Literatur zu Problemen der Stadtentwicklung kompiliert und kritisiert³. An allgemein-theoretischen Aussagen kommt es aber meist nur zu Sätzen wie: es "vollzieht sich der moderne Städtebau doch weitgehend nach Interessen ökonomisch Mächtiger, die nicht mit einem gesamtgesellschaftlichen Interesse gleichgesetzt werden können."⁴ - Daneben gibt es aber seit kürzerer Zeit einige Ansätze zur Analyse realer Gesetzmäßigkeiten der Stadtentwicklung und Stadtplanung⁵.

1 Meise/Wegener, Stadtentwicklungssimulation, S. 31

2 die größte Wirkung hatte wohl Jacobs, Große amerikanische Städte; weiter wäre Mumford, The City, hinzuzuzählen; in Deutschland Hegemann, Steinernes Berlin, und in letzter Zeit von großer Verbreitung: Mitscherlich, Unwirtlichkeit unserer Städte.

3 Architektur und Ideologie (Berndt, Lorenzer, Horn); Berndt, Gesellschaftsbild bei Städteplanern; dieselbe, Urbanität; Soziologie der Stadt (Bauer, Brake/Gerlach, Gude, Korfmaier, Korte); Kapitalistischer Städtebau, (Helms, Janssen, Kirschenmann, Neitzke); ein philosophischer Versuch: Lefebvre, Le droit à la ville.

4 Berndt, Funktionalismus, S. 27

5 Gude, Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturpolitik; Riege, Wohnungsbaupolitik in der BRD; Müller, Weißer Kreis; Arbeiten von Architekten: Kritik von Kommunalpolitik; Cronjaeger/Jacoby/Pächter, Stadterneuerung; Märkisches Viertel; Kursbuch Nr. 27/1972; historisch ausgerichtet: Berliner Arbeiterviertel Bd. I u. II; Krauss/Schlandt, Wiener Gemeindewohnungsbau; Schlandt, Kruppsiedlungen.

1.3 Zum Begriff der kapitalistischen Stadt

Eine Stadt läßt sich zunächst definieren als "eine größere Ansiedlung von Menschen, die für ihren Unterhalt auf die Erzeugnisse fremder landwirtschaftlicher Arbeit angewiesen sind."¹ Während landwirtschaftliche Produktion verstreute Siedlungsweise erfordert (wenn auch mit Entwicklung der Verkehrsmittel und Transportfähigkeit landwirtschaftlicher Maschinen größere Siedlungen möglich werden), tendieren nichtlandwirtschaftliche Produktion wie Verwaltung und Handel zur räumlichen Konzentration - "Stadt" ist damit gleichbedeutend mit dichter Siedlungsweise - auch dies in Abhängigkeit von der Entwicklung der Kommunikationsmittel.

Grundbedingung der Existenz von Städten ist damit ein landwirtschaftliches Mehrprodukt, aus dem die Stadtbevölkerung ernährt werden kann, und zureichende Transportmöglichkeiten für landwirtschaftliche und gewerbliche Waren². Das rasche Wachstum der Städte seit der industriellen und bürgerlichen Revolution ist, wie schon gesagt, bedingt durch die rasche Erhöhung der landwirtschaftlichen Produktivität und durch die Fortentwicklung der Verkehrsmittel, die die Herbeischaffung der Nahrungsmittel aus nichtindustriellen Landesteilen und agrarischen Staaten, die Beförderung von Rohstoffen und die Verteilung der Industrieprodukte im In- und Ausland ermöglichten. Weiterhin setzt es die freie Beweglichkeit der Arbeitskräfte voraus (also Auflösung der Feudalverfassung).

1.31 Städte als Produktionszentren - die Wirkung der kapitalistischen Industrie auf die Stadtentwicklung

Die Städte des Kapitalismus wuchsen bzw. entstanden durch Industrieansiedlung. In Deutschland wurden meist vorhandene

¹ Sombart, Moderner Kapitalismus, Bd.1, S.128; M.Weber, Wirtschaft und Gesellschaft, S.923, drückt sich fast wörtlich gleichlautend aus; vor ihnen hat schon A.Smith die Stadt definiert als "Siedlung, die von nichtlandwirtschaftlicher Arbeit lebt" (zit.n.Pfeil, Großstadtforschung, S.8).

² vgl. A.F.Weber, Growth of Cities, S.160; Schröder u.a., Strukturwandel, S. 52

Städte Industrie-Standorte - nur die Ansiedlung und Entwicklung von Schwerindustrie ließ neue Städte entstehen. Im allgemeinen blieb die vorkapitalistische Siedlungsstruktur erhalten - jenes Netz der "zentralen Orte" (Christaller), der "Land- und Amtsstädte" (Ipsen), die in ziemlich regelmäßigen Abständen über das Land gestreut waren und die je nach der Zahl und Spezialität der Leistungen, mit denen sie das Umfeld versorgten, in Größe und Bedeutung variierten¹.

Die Struktur städtischer Besiedlung ist also weitgehend aus vorkapitalistischen Zeiten überkommen - die Stadtentwicklung ist ausschließlich bestimmt durch die Mechanismen des kapitalistischen Arbeits- und Verwertungsprozesses.

Eine grundsätzliche Tendenz zu großen Siedlungen liegt in der ständigen Akkumulation des industriellen Kapitals: der "absolute Bereicherungstrieb" (Marx) der Kapitalisten und ihre Konkurrenz erzwingen ständige Ausweitung der Produktion, Erhöhung der Produktivität, also Vergrößerung der Betriebe. Dadurch muß einerseits in der Regel die Zahl der Arbeiter zunehmen, andererseits entsteht eine allgemeine Tendenz zum Großbetrieb². Räumliche Konzentration der Bevölkerung in großen und wachsenden nichtlandwirtschaftlichen Siedlungen, also Städten, ist das unvermeidliche Resultat der industriell-kapitalistischen Entwicklung³.

¹ Borries, Siedlungsstruktur, S.56f u.S.74ff; Pfeil, Großstadtforschung, S.116ff

² der "absolute Bereicherungstrieb (...) ist beim Kapitalisten nur Wirkung des gesellschaftlichen Mechanismus, worin er nur ein Triebrad ist. Außerdem macht die Entwicklung der kapitalistischen Produktion eine fortwährende Steigerung des in einem industriellen Unternehmen angelegten Kapitals zur Notwendigkeit, und die Konkurrenz herrscht jedem individuellen Kapitalisten die immanenten Gesetze der kapitalistischen Produktionsweise als äußere Zwangsgesetze auf. Sie zwingt ihn, sein Kapital fortwährend auszuweiten, und ausdehnen kann er es nur vermittels progressiver Akkumulation." Marx, Kapital Bd.I, S.618; vgl. im übrigen Bd.I, S.640ff u. Bd.III, S.229ff. u. S. 254ff.

³ vgl. A.F.Weber, Growth of Cities, S. 224

Die Städte entstehen bzw. wachsen an Orten, die der kapitalistischen Industrie "externe" Kostenersparnisse ermöglichen - hier häufen sich die Betriebe¹. Die Stadtentwicklung folgt somit den Gesetzmäßigkeiten kapitalistischer Standortwahl: kapitalistische Industriebetriebe tendieren entweder

- zum Ort, an dem ihnen die geringsten Transportkosten entstehen ("Transportorientierung"): dies ist der Ort des Konsums ihrer Waren (soweit die "output"-Kosten in ihre Produktionskosten eingehen - "Konsumorientierung") - sie verteilen sich dann tendenziell über alle Siedlungen; oder es ist der Fundort der Rohstoffe ("Materialorientierung" v.a. in der Montanindustrie), oder es ist schließlich ein Verkehrsknotenpunkt; oder die Industriebetriebe tendieren
- zum Wohnort der Arbeitskräfte ("Arbeitsorientierung"); sie ersparen dann wesentliche Kosten durch relativ geringe Löhne, oder durch hohe Qualifikation der Arbeitskräfte, oder durch Arbeitskraftreserven am Ort, bzw. eine Verbindung dieser drei Faktoren; oder sie tendieren
- zum Ort von "Agglomerationsvorteilen": Kostenersparnisse, die sich ergeben aus der Häufung von Betrieben (Nähe zu Vor- und Nachleistungs- und Hilfsindustrien), aus der großen Bevölkerungszahl eines Orts (differenziertes, meist höher qualifiziertes Arbeitskräfte-Angebot), oder aus der (in der Regel) überdurchschnittlich guten Infrastrukturausstattung des Orts. Agglomerationsvorteile finden sich nur in größeren Städten oder Ballungsräumen².

Diese drei Standortfaktoren wirkten in der Entwicklung der kapitalistischen Wirtschaft in Deutschland in je verschiedener Stärke; sie werden beeinflusst durch

a) die Entwicklung der Kommunikationsmittel (v.a. Verkehrsmittel)

1 "externe Ersparnisse ("Agglomerationsvorteile") führen zu Anhäufung von mehreren Betrieben und zur Städtebildung." Schröder u.a., Strukturwandel, S. 48

2 vgl. hierzu insgesamt: Borries, Siedlungsstruktur, S.60ff u.S.81ff; Schröder u.a., S.99f; Al.Weber, Industrielle Standortslehre, S. 61ff

- b) durch Überfluß ("industrielle Reservearmee") oder Mangel an Arbeitskräften
- c) durch die Entwicklung der Produktion insgesamt - der Produktionsverfahren, der Absatzmärkte und der dadurch bedingten Strukturveränderungen der Wirtschaft.

Die gewerblichen Betriebe der vorkapitalistischen Zeit entwickelten sich wegen schlechter Transportverhältnisse meist nur am zentralen Ort des Warenkonsums - nur wenige ließen sich bei Rohstoffvorkommen nieder (z.B. Eisenherstellung mit großem Holzbedarf in großen Waldgebieten). Arbeitsorientierung herrschte nur dort, wo die Handwerker bzw. Arbeiter durch besondere Fertigkeiten und Produktionsverfahren ein Monopol, d.h. hohe Profite ermöglichten, so daß trotz der hohen Transportkosten die Waren über große Entfernungen hin abgesetzt werden konnten¹.

Für das starke Wachstum der kapitalistischen Industrie war neben den oben aufgeführten Bedingungen eine produktionstechnische Voraussetzung die Entwicklung von Maschinen, die die menschliche Arbeitskraft teils ersetzten, teils vervielfachten: erst die Verbindung von Arbeitsmaschinen und der sie treibenden universell verwendbaren Dampfmaschine beseitigte auch die technischen Schranken grenzenloser Profitsteigerung². Je größer der Betrieb, umso effizienter, rentabler arbeiteten die Dampfmaschinen³. Die Akkumulation vervielfachte diese technisch gegebene Tendenz zum Großbetrieb, damit zu räumlicher Konzentration der Bevölkerung.

¹ Al. Weber, S. 78ff

² vgl. Marx, Kapital I, S. 391ff

³ "Dampf arbeitete am effektivsten in großen konzentrierten Einheiten, deren Betriebsteile nicht mehr als 1/4 Meile von der Kraftzentrale lagen (...) Je mehr Einheiten in einem gegebenen Gebiet, um so effizienter war die Kraftquelle - daher die Tendenz zum Gigantischen." ("Steam worked most efficiently in big concentrated units, with the parts of the plant no more than a quarter of a mile from the power-centre (...) The more units in a given area, the more efficient was the source of power: hence the tendency towards giantism." Mumford, The City, S.519;) (Übs.R.N.)

Bis etwa zum 1. Weltkrieg waren daher, soweit nicht Arbeitsorientierung oder die Bedeutung sonstiger Rohstoffe in einzelnen Industriezweigen überwog, die Fundorte des Kraftstoffs (der Kohle) die Haupt-Industrie-Standorte. Um Bergwerke herum siedelte sich vor allem Eisen- und Stahl-erzeugung an, für die Kohle bedeutendster Energieträger und Hilfsstoff war, oft lagerten sich andere Industrien als Ergänzungsindustrien kostengünstig an: die Kohlebecken Deutschlands wurden große Zentren der Industrie, vor allem der Schwerindustrie, mit rasch wachsenden Städten, die oft aus dem 'Nichts' oder aus kleinen Dörfern entstanden¹. Im übrigen waren die Städte überhaupt bevorzugte Industriestandorte: sie boten einen großen Arbeitsmarkt (günstig für Arbeiter wie für Kapitalisten²), meist relativ qualifizierte Arbeiter, lagen in der Regel verkehrs- (also transportkosten-) günstig an Knotenpunkten - zumal seit dem Eisenbahnbau³ - und boten mit wachsender Größe die vorteilhafte Nähe zu Ergänzungsindustrien.

Durch die erste Industrialisierungswelle und den Eisenbahnbau wurde seit den 50er und 60er Jahren des 19. Jhs. die Produktionsmittelindustrie (Schwerindustrie) in Deutschland vorherrschend. Die Schwerindustrie bestimmte das Wirtschaftswachstum bis in die 20er Jahre dieses Jahrhunderts -

¹ Czok, Die Stadt, S. 80f; Mumford, S. 520f

² Die Arbeiter finden in Städten zunächst überhaupt Arbeit, dann aber auch höhere Löhne als auf dem Land (vgl. A.F. Weber, Growth of Cities, S. 411f). Hinzu kommt der Vorteil großer Arbeitsmärkte überhaupt: "Die Arbeitskräfte werden am großen Arbeitsmarkt eher die Unternehmer finden, die sie entsprechend ihrer Eigenart benutzen und lohnen können; die Unternehmer leichter die ihren Bedürfnissen angepaßte Zusammensetzung des Arbeitermaterials". (Al. Weber, Industrielle Standortslehre, S. 81)

³ "Die ersten Eisenbahnen waren privatwirtschaftliche Unternehmungen, die Gewinnaussicht das Motiv ihrer Gründung (...) Ausgangspunkte des neuen Verkehrsmittels waren bei einer derartigen kurzfristigen Nachfrageorientierung natürlicherweise die alten Siedlungszentren. Im nächsten Stadium des Eisenbahnbaus wurden diese dann untereinander verbunden, womit zugleich wiederum ihre Lagevorteile als gewerbliche Standorte verstärkt wurden. Auch die spätere staatliche Eisenbahnpolitik hat daran nichts geändert." Borries, Siedlungsstruktur, S. 76

an ihren Standorten, vor allem in den Kohlegebieten, entwickelten sich die Städte am raschesten¹ (außer Berlin, das von allen deutschen Städten das stärkste Wachstum hatte).

Im Lauf der Wirtschaftsentwicklung hat sich aber die Gewichtung der Standortfaktoren geändert, die Stadtentwicklung andere Formen angenommen. Seit dem 1. Weltkrieg etwa verloren Material- und Transportorientierung an Bedeutung, Agglomerationsvorteile wurden vorherrschender Standortfaktor, Arbeitsorientierung wurde in letzter Zeit gewichtiger; das Wachstum verteilte sich stärker über alle Städte.

Dem liegen mehrere Ursachen zugrunde:

- die Fortentwicklung der Verkehrsmittel senkte die Transportkosten beträchtlich, neue relativ billige Transportmittel (z.B. Pipelines) wurden eingeführt². Damit verlieren die Transportkosten als Faktor der Standortbestimmung insgesamt an Gewicht. Denselben Effekt haben
- neue Produktionsverfahren; sie verlangen geringeren Materialeinsatz, und Tendenzen zu stärkerer Weiterverarbeitung vermindern die Bedeutung der Materialtransportkosten. "Die Bedeutung der Transportkosten als genereller Standortfaktor nimmt nicht nur infolge verkehrs- und produktionstechnischer Fortschritte ab. Die gleiche Wirkung

¹ Noch "zwischen 1910-1925 ist die Bevölkerung in den v.a. durch Bergbau und Schwerindustrie gekennzeichneten Gebieten überdurchschnittlich gewachsen." Borries, S.14

² Dies gilt z.B. für die Mineralölindustrie, die bisher durch relativ hohe Transportkosten stark standortgebunden war. "Ein gemessen an der Beschäftigtenzahl zwar unbedeutender, gemessen an seiner standortbildenden Kraft aber gewichtiger Industriezweig, die Mineralölindustrie, die mehr und mehr den extrem standortgebundenen Steinkohlenbergbau als Hauptenergieversorger ablöst, (...) folgt dank des kostengünstigen Rohöltransports durch Pipelines nahezu an jeden beliebigen Ort (sofern die Transportmenge groß genug ist) den Verbrauchsschwerpunkten (...) und zieht andere standortabhängige Industrie mit hohem Energiebedarf (Chemie, Glasindustrie, Papiererzeugung etc.) nach sich." Schröder u.a., Strukturwandel, S.196; vgl. auch Borries, S.80f

- haben die Strukturwandlungen der Volkswirtschaft"¹:
- seit der Jahrhundertwende gewannen chemische Industrie, Elektroindustrie, Maschinenbau, seit den 50er Jahren Kfz-Industrie wachsende Bedeutung in der Gesamtwirtschaft. Ihre Produktion und die Zahl ihrer Beschäftigten wuchsen überdurchschnittlich stark². So hat seit den 20er Jahren "die Schwerindustrie ihre Rolle als maßgebliche Wachstumsindustrie verloren"³. Für die neuen Wachstumsindustrien sind aber Transportkosten, damit Nähe zu Rohstoffen, von wesentlich geringerer Bedeutung als für die Schwerindustrie - sie sind weitgehend "standortunabhängig"⁴.

Tatsächlich schwindet die Bedeutung regionaler Standortvorteile überhaupt; lediglich Agglomerationsvorteile, darunter vor allem das Vorhandensein eines großen differenzierten Marktes qualifizierter Arbeitskräfte in Ballungsräumen, haben noch eine gewisse Wirkung. Damit wächst aber die Tendenz der Industrie, am gegebenen Standort zu verharren und zu expandieren - die Zahl der Betriebsverlagerungen, Neuansiedlungen und Zweigwerksgründungen geht wegen sehr hoher und wachsender Anfangsinvestitionen bzw. Verlagerungskosten zurück⁵.

Ergebnis dieser veränderten Konstellation ist ein gleichmäßigeres räumliches Wachstum der Bevölkerung seit den 20er

1 Borries, S. 82

2 so waren z.B. in der Eisen- und Stahlerzeugung 1907 138000 Beschäftigte, 1961 362000 Beschäftigte tätig, in der Elektroindustrie 1907 45000, 1961 850000 (Borries, S.51)

3 Borries, S. 18

4 Schröder u.a., Strukturwandel, S.76, bestimmen als standortabhängige Industrien v.a. Bergbau, Grundstoff- und Produktionsgüterindustrien (o. Kautschukverarbeitung), als standortunabhängig v.a. Investitionsgüterindustrien (o. Schiffbau) und Verbrauchsgüterindustrien (o. Feinkeramik und Glas); sie stellen fest, daß "das Wachstum der Industriebeschäftigung nahezu ausschließlich von transportkostenunempfindlichen und damit (...) in ihrer Standortwahl unabhängigen Industrien getragen wird." (S.195)

5 Borries, S.15ff; Dietrichs, Wanderungsbewegung, S.514

Jahren. Dabei sind die Städte und vor allem die Industriezentren weiterhin Ziel der Abwanderung vom Land, wo die Bevölkerung nur durch Geburtenüberschuß wächst¹.

In der BRD ließen Vollbeschäftigung und hohe Löhne das regionale Arbeitskräfteangebot zu einem Standortfaktor werden, der diese allgemeine Tendenz relativ gleichmäßigen Stadtwachstums modifiziert: nach einer ersten Periode raschen Wachstums der Großstädte und Industriezentren durch das Rückfluten der Bevölkerung nach dem Krieg (bis 1956) wandern einzelne Unternehmen der standortunabhängigen Industrie bei Vollbeschäftigung seit 1958 in Orte, die höheres Angebot an Arbeitskräften haben. Zunächst waren dies die ländlichen Gebiete - Industriebetriebe siedelten sich in den zentralen Orten an, so daß diese Klein- und Mittelstädte auf dem Land starkes Wachstum verzeichneten. Diese Tendenz wurde aufgehalten durch die Anwerbung ausländischer Arbeiter seit 1960/61, die potentiell überall verfügbar sind, tatsächlich aber vor allem in größeren Städten Arbeit bekommen². Seitdem ziehen standortunabhängige Industriebetriebe im wesentlichen an die von einheimischen Facharbeitern bevorzugten Orte mit hoher "Wohnortgunst", welche vor allem im süddeutschen Raum liegen.

"Die Wohnortwünsche der Arbeitskräfte, welche die Standortwahl der standortunabhängigen Industrien (die, gemessen an der Beschäftigtenzahl, die standortabhängigen Industrien und die Landwirtschaft überflügeln) in zunehmendem Maße beeinflussen (...), erhalten damit in der zweiten Hälfte dieses Jahrhundert ein ähnliches Gewicht wie die Standortwünsche der Montanindustrie in der zweiten Hälfte des 19. Jhs."(3) - Die Verbesserung der Lebenssituation der Bevölkerung in den Städten wird damit zu einem Desiderat der dort ansässigen Industrie und zu einem Ziel staatlicher Förderung zurückbleibender Regionen; so besteht, wenn auch nur vorübergehend, die Chance, daß konkrete Verbesserungen in diesen Städten für die Bevölkerung erreicht werden können.

Ziel staatlicher Regionalpolitik wäre also, solange "Wohnortgunst" ein Standortfaktor ist, die Erhöhung der "Attraktivität" der Städte - konkret wäre das "nicht nur eine um

1 Borries, S.15ff; Dietrichs, Wanderungsbewegung, S.514

2 Borries, S.19; Dietrichs, S.514ff

3 Schröder u.a., Strukturwandel, S. 196 u. vgl. S. 64

hohen Wohnungsstandard bemühte Wohnungspolitik, sondern ebenso auch die Förderung mittlerer bis größerer Ballungskerne, die allein in der Lage sind, die gewünschten "kulturellen Freizeitwerte" zu bieten. 1 - Dadurch würde allerdings eine neue Bevölkerungskonzentration in großen Städten gefördert. 2

Von der Mitte der 70er Jahre an wird die Bedeutung des Standortfaktors "Wohnortgunst" wieder zurückgehen: das inländische Arbeitskräfteangebot wird sich erhöhen (geburtenstarke Jahrgänge!), die Beschäftigtenzahl auch der standortunabhängigen Wachstumsindustrien wird wegen starker Rationalisierung stagnieren oder zurückgehen, Standortverlagerungen werden wieder seltener werden. Die "Beharrungstendenz" von Industriebetrieben einerseits, die Agglomerationsvorteile und relativ hohen "Wohnwerte" städtischer industrialisierter Gebiete andererseits, schließlich die überkommene Siedlungsstruktur (Konzentration der Industrie in Ballungsräumen, daneben große rückständige ländliche Gebiete) werden wieder überdurchschnittliches Wachstum der bestehenden Industriezentren und großen Städten vor allem in Süddeutschland erzeugen³. "Natürlicher Standort des produzierenden Gewerbes sind die großen Städte und städtischen Verdichtungszone." ⁴ Die ländlichen Gebiete werden (abgesehen von ihren größeren zentralen Städten) wieder zurückfallen⁵.

1 Schröder. u.a., S. 200

2 vgl. hierzu insgesamt Schröder u.a., S.22f u. S. 195ff.

3 Borries, Siedlungsstruktur, S.139ff; Dietrichs, Wanderungsbewegung, S. 523f; Schröder u.a., S. 199f

4 Borries, S. 141

5 das Zurückfallen des Landes wurde von der Krise 1966/67 eingeleitet. "Die Rezession der Jahre 1966/67 hat - abgesehen von den strukturschwachen Ballungen - die ländlichen Gebiete stärker getroffen als die Ballungsräume. Die Rezession hat wieder die Konzentrationstendenzen gefördert." Böventer, Räumliche Wirkungen, S. 175

1.32 Die Städte als Zentren der Organisation und Distribution kapitalistischer Produktion

Städtebildend im Sinne von Sombart, d.h. die Entwicklung der Städte determinierend ist die große Industrie: sie siedelt sich an einem Ort um der Produktion (also der Profitgewinnung) willen an, aus den Ergebnissen ihrer Produktion, den "Grundleistungen" wird der Lebensunterhalt der Stadt bezahlt - d.h. aus dem Grundleistungsbetrieb werden, vermittelt über Löhne, Profite etc. Gewerbebetriebe getragen, die für ihn Gebäude, Hilfsleistungen etc., für seine Beschäftigten Nahrung, Kleidung, Wohnung etc. produzieren, ebenso Handelsbetriebe, die diese Leistungen vermitteln, private und kommunale Dienstleistungsunternehmen, die Produktion, Distribution, den Lebensprozeß der Stadt organisieren und verwalten.

Die Erzeugung von Grundleistungen ist im wesentlichen auf den Absatz außerhalb der Stadt gerichtet. "Die Grundleistungen erscheinen danach in einem bestimmten Raum als diejenigen, die durch die Erzeugung von Gütern oder Diensten für den Absatz nach außen hin die Mittel für den eigenen Lebensunterhalt einbringen; die Folgeleistungen versorgen daraufhin gegen die so eingebrachten Mittel die Grundleistungen mit allen Diensten, die von diesen für ihr Dasein benötigt werden."¹

So ist Ansiedlung und Wachstum eines Industriebetriebs nicht nur begleitet von Ansiedlung weiterer Industriebetriebe, die gleichfalls die gegebenen Standortvorteile oder die entstehenden Agglomerationsvorteile nutzen - solchen Grundleistungsbetrieben wächst jene "zweite Stadt" (Ipsen) der Folgeleistungen zu, die noch einmal ebenso-viele Beschäftigte umfassen. "Das Bildungsgesetz der indu-

¹ Daseinsformen der Großstadt, S.66; vgl. auch Borries, S. 52ff. "Die Unternehmen des Grundleistungsektors bestimmen mit ihren Standortentscheidungen die Siedlungsstruktur; ihnen sind die Unternehmen des Folgeleistungssektors wirtschaftlich und räumlich zugeordnet, ohne eigene Standortbildende (städtebildende) Kraft zu haben." Borries, S. 54

striellen Gesellschaft (...) stiftet einen Zusammenhang zwischen Grund- und Folgeleistungen derart, daß (...) von jeder primären Stelle etwa eine zweite in den Folgeleistungen getragen wird."¹ Der Folgeleistungssektor multipliziert so die Wirkungen des Grundleistungssektors auf die Stadtentwicklung.

Den Folgeleistungen werden im allgemeinen zugerechnet alle Gewerbe, deren Erzeugnisse oder Dienste in der Stadt selbst konsumiert werden; als solche Gewerbe gelten Energiewirtschaft (ohne Bergbau), Baugewerbe, Kleinindustrie und Handwerk, Handel, Verkehr und alle privaten und öffentlichen Dienstleistungen.²

Die Entwicklung der Folgeleistungen ist gebunden an die Verwertungsbedingungen der Grundleistungsindustrien - deren Produktivität³ determiniert das Ausmaß des Konsums der Arbeiter und der Kapitalisten, und damit die Größe der entsprechenden Produktions- und Handelsunternehmen; Reichweite und Umfang des Warenabsatzes, Konzentration und Zentralisation des industriellen Kapitals, Produktions- und Produktivitätssteigerung erfordern umfangreiche Industrieverwaltungen, eine Unzahl kleiner Zuliefer- und Reparaturunternehmen, einen entsprechenden Distributionsapparat, private und öffentliche Dienstleistungs- und Verwaltungsunternehmen, Ausbildungs- und Forschungsstätten⁴; nicht zu

¹ Ipsen, Stadt, S. 789

² Schröder u.a., Strukturwandel, S.75; Ipsen, Stadt, S.790; Borries, S.54. Borries schränkt allerdings ein: "Folgeleistungscharakter haben auch die öffentlichen Dienstleistungen, zumindest solche der kommunalen Ebene." (ebd.) u. Schröder weist darauf hin, daß See-, Luft- und Binnenschiff-Verkehr, Forschung und Wissenschaft "ausgeprägten basic Charakter" (also Grundleistungscharakter) haben (ebd.) - Eine eindeutige Zuordnung zu Grund- und Folgeleistungen ist natürlich nicht möglich, da "im Einzelfall (...) ein Betrieb sowohl örtliche als auch überörtliche (...) Nachfrage befriedigt." (Borries, S.53). Für grundsätzliche Betrachtung ist aber nur die Zuordnung nach überwiegender Ausrichtung auf lokalen oder überlokalen Bedarf notwendig.

³ vgl. Daseinsformen der Großstadt, S. 68

⁴ vgl. Steinhauer-Tjaden/Tjaden, Sozialstruktur, S.649ff; Imperialismus der BRD, S.347ff; Sweezy, Theorie der kapitalistischen Entwicklung, S.200ff u. S.222ff.

vergessen ist dabei der staatliche Repressionsapparat zur Kontrolle der Arbeiterklasse.

Das Gewicht der Folgeleistungsbereiche hat sich seit der industriellen Revolution ständig erhöht. Wesentlichen Einfluß auf die Stadtentwicklung hatte dabei neben dem Baugewerbe (vgl. Abschn. 3.2) das Wachstum von Industrieverwaltung und dem tertiären (Dienstleistungs-) Sektor. Die Ausdehnung dieser Bereiche drückt sich aus im wachsenden Anteil der Angestellten und Beamten an den Erwerbstätigen und im wachsenden Anteil der Beschäftigten der (nach bürgerlicher Statistik) "übrigen Wirtschaftsbereiche" Handel, Verkehr und Dienstleistungen anderer Art:

Erwerbspersonen^{a)} nach Stellung im Beruf und Zugehörigkeit zu Wirtschaftsbereichen im Deutschen Reich und der BRD^{b)} in %

Jahr	Anteil an der Wohnbevölkerung	Stellung im Beruf				Wirtschaftsbereich		
		Selbstständige	Mithelf. Fam.-Angeh.	Beamte + Angestellte	Arbeiter	Landwirtschaft c)	Produz. Gewerbe	Übrige W.-Bereiche d)
1862	42,5	25,6	10,0	7,0	57,4	42,2	35,6	22,2
1907	45,6	18,8	15,0	13,1	53,1	33,9	39,9	26,2
1925	51,2	15,9	16,9	17,0	50,2	30,3	42,3	27,6
1939	51,6	13,4	15,8	21,7	49,1	25,0	40,8	34,2
1950	46,2	14,5	13,8	20,6	51,0	22,1	44,7	33,1
1961	47,7	12,1	9,9	29,9	48,1	13,4	48,1	38,5
1970	44,0	10,4	6,7	36,2	46,7	8,9	48,6	42,5

a) Einschl. Soldaten

b) 1882 - 1939: Reichsgebiet (Stand 1937); 1950 - 1970: Bundesgebiet inkl. Saarland und Westberlin,

c) Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei u.ä.

d) übrige Wirtschaftsbereiche (Handel, Verkehr, Kreditinstitute und Versicherungen, Gaststätten etc., Wohnungsunternehmen etc., Vermögensverwaltungen u.ä.)

Quelle: Statistisches Jahrbuch der BRD 1971, S. 121

Das Wachstum dieser Bereiche und ihre spezifischen Standortbedingungen beeinflussten die Stadtentwicklung in doppelter Weise:

- a) ein Teil der Folgeleistungsunternehmen determiniert die Entwicklung der Stadtstruktur durch Ansiedlung in der City. Entscheidend ist dafür die verkehrsgünstige Lage der City. Spezialisierte und umsatzstarke Handelsunternehmen suchen diesen Standort, da er die höchste potentielle Nachfrage konzentriert und damit maximale Profite erlaubt; die der täglichen Versorgung dienenden Handelsbetriebe siedeln sich dagegen in den Wohngebieten an. Änderungen der Einkaufsbedingungen (bessere Lagerfähigkeit der Waren, Berufstätigkeit der Frauen etc.) und Konzentration der Handelsunternehmen verstärken die räumlichen Konzentrationstendenzen¹.

Die Verwaltungen der industriellen Produktion, Kreditunternehmen, Versicherungen u.ä. mit allen ihren Hilfsgewerben (Makler, Rechtsanwälte etc.) und wesentliche Teile der staatlichen Verwaltungen suchen nicht nur die verkehrsgünstige und prestigeträchtige Lage der City, sondern auch deren Vorteile enger Ballung, da sie auf häufigen, schnellen und oft persönlichen Kontakt angewiesen sind².

"Die Stadtmitte (...) erweist sich als Standort spezifischer Folgeleistungen, namentlich der Vermittlung und Verwaltung. Jene dient hauptsächlich dem Zusammenhang der industriellen Grundleistungen im Fernverkehr mit Nachrichten, Gütern, Personen und Kapital; diese konzentriert ihre Dienste für das ganze Stadtgebiet zu besserer Wirksamkeit."³ Die ständige überdurchschnittlich rasche Ausdehnung des tertiären Sektors in der Stadtmitte verdrängt I Rüngeler, Großstadt als Absatzzentrum, S. 117ff

2 "Transportkostenempfindlich" (...) ist (...) ein großer Teil des Dienstleistungsgewerbes. Hier besteht das Bedürfnis, sehr schnell miteinander in persönlichen Kontakt zu kommen. Diese hohe Distanzempfindlichkeit ist eine der Hauptursachen der Agglomerationstendenzen." Schröder u.a., Strukturwandel, S.49

3 Daseinsformen der Großstadt, S. 322

industrielle Produktion mit ihren Hilfgewerben ebenso wie die Wohnbevölkerung an den Stadtrand.¹

Zwei Faktoren wirken dieser Konzentrationstendenz von Teilen des tertiären Sektors in der Stadtmitte entgegen:

- Die Attraktivität der City für Handel und Vergnügungsgewerbe nimmt ab: zunehmende Verkehrsverstopfung der Straßen und Parkplatzmangel verschlechtern die Zugänglichkeit der City; die wachsende Zahl von Büropalästen macht die Straßen unattraktiv. Das Aufsuchen der City ist kein Vergnügen mehr, die Kundschaft schwindet. Handel und Vergnügungsgewerbe beginnen sich aus der City zurückzuziehen² und bilden oft in den Vorstädten und am Stadtrand Kerne neuer Stadtzentren³.
- durch die sinkende Attraktivität schwinden allerdings nicht die Kontaktvorteile der City für Industrie-, Finanz-, Staatsverwaltungen etc. - doch das Gewicht dieser Vorteile verringert sich aus anderen Gründen: während "die hochagglomerativen Dienstleistungen ihre Beschäftigtenzahlen am meisten steigern (...) zeigt sich, daß das agglomerativ wirkende Kommunikationsbedürfnis mit technischer Vervollkommenung der Kommunikationsmittel (Telefon, Fernschreiber etc.) (...) zunehmend an räumlicher Bedeutung verliert."⁴. Faktisch zeigen sich allerdings bis

1 Pfeil, Großstadtforschung, beschreibt den Vorgang (ohne seine ökonomischen Wirkungsgesetze zu erfassen -vgl. Abschn. 4.1): "Die Großindustrie hat einen größeren Bedarf an Bodenflächen, aber weniger Kontaktbedürfnisse als die 'tertiären Dienste'. Sie strebt daher an die Peripherie, während sich jene in der City ballten, wo sie für Kunden erreichbar waren." (S.180). "Die Produktion wird aus der Stadtmitte immer mehr zurückgedrängt zugunsten der Büros und Verwaltungen. (...) die Wohnbevölkerung beginnt aus der City zu verschwinden." (S.354) - vgl. hierzu insg.: A.F. Weber, Growth of Cities, S.467; Krysmanski, Bodenbezogenes Verhalten, S.95ff; Pfeil, S.354ff; Rüngeler, Großstadt als Absatzzentrum, S.30ff u. S.46ff.

2 Pfeil, S.356; Schröder u.a., Strukturwandel, S.50. Diese Dezentralisationstendenzen gelten nur für sehr große Städte (mit meist mehr als 500000 Ew); am deutlichsten treten sie im Stadtzentrum New Yorks (Manhattan) hervor, wo seit 1947 nur noch die Beschäftigten der Büroberufe (Finanz-, Versicherungswesen etc.) zunahmen, die aller anderen Sparten, auch des tertiären Sektors, abnahmen (Hall, Weltstädte, S.187f; vgl. auch Jacobs, Große amerikanische Städte, S.97ff).

3 "Die Sogwirkung der Shopping Center bildet hier allmählich ein neues großstädtisches Wirtschaftszentrum." Rüngeler, S.197.

4 Schröder u.a., S. 51

heute kaum Abwanderungstendenzen dieser Wirtschaftsbereiche aus den Stadtzentren (die ja zudem prestigeträchtig bleiben).

b) Die tertiären Wirtschaftsbereiche konzentrieren sich vor allem, und mit verbesserten Verkehrs- und Kommunikationsmitteln zunehmend, in wenigen zentralen Großstädten. Drei Bereiche des tertiären Sektors haben starke regionale Konzentrationstendenzen:

- Mit der Konzentration und Zentralisation des Industrie-, Finanz- und Handelskapitals wächst die Größe von deren Verwaltungen, ihre Zahl nimmt gleichzeitig ab. Die Entwicklung der Kommunikationsmittel macht ihre direkte Verbindung mit den Betrieben überflüssig - sie suchen räumlich getrennte Standorte, so die Vorteile großbetrieblich-rationeller Verwaltung und engen Kontakt mit geschäfts-wichtigen Unternehmen nutzend. "Immer radikaler trennen sich planende und leitende Dienste von ausführenden Diensten, Kontrolle und Produktion."¹ Die enge Verflechtung und Kooperation der kapitalistischen Großunternehmen untereinander² und mit staatlichen Institutionen bedingt noch heute räumlichen Kontakt, der sich notwendig auf wenige zentrale Städte beschränkt - Großstädte im Sinne Sombarts³. Diese Städte sind heute wesentlich durch große private und staatliche Verwaltungen determiniert.
- Die Bevölkerungskonzentration der Großstädte ermöglicht nicht nur ein großes, sondern auch differenzierteres und spezialisiertes Angebot an Waren und Diensten, das dem

¹ Pfeil, Großstadtforschung, S. 254

² vgl. Huffscheid, Politik des Kapitals, S. 72ff.

³ "Mindestens den gleichen, wenn nicht einen höheren Anteil an der Bildung der Großstädte nehmen Handel und Verkehr, zumal wenn man dazu die Kreditgeschäfte rechnet. Daß die Hauptstädte der Sitz der Hochfinanz sind und es immer mehr werden, ist für deren Bestand von erheblich größerer Bedeutung als alle ihre gewerbliche Produktion." Sombart, Moderner Kapitalismus, Bd.3, S.412. Sombart nennt als Hauptstädte in Westdeutschland München, Köln, Hamburg (ebd.S.408) - heute kommen sicherlich Frankfurt/M. u. Düsseldorf hinzu.

der kleineren Orte des Umlands wesentlich überlegen ist. Viele Handels- und Dienstleistungsbetriebe der zentral gelegenen Großstädte (im wesentlichen die in der City ansässigen) befriedigen daher nicht nur die Nachfrage der ansässigen Bevölkerung, sondern auch der des Umlandes.

"Der hochkonzentrierte und angebotsintensive Markt der Metropolen (ist) besonders geeignet (...), auch die gehobenen Bedarfe des Hinterlandes an sich zu ziehen."¹

An Verkehrsknotenpunkten in Nähe großer Produktionszentren und in Hafenstädten beeinflusst auch der Fernhandel die Stadtentwicklung ganz wesentlich.

- Der Standort größerer staatlicher Institutionen ist nur in Fällen, in denen direkte Kooperation mit der Wirtschaft erwünscht ist, durch deren Standorte beeinflusst; ansonsten mögen aber "die staatlichen Aktivitäten (...) in größerem Maße Standorte haben, die nicht so sehr ökonomisch bestimmt, sondern Ergebnis politischer Entscheidungen oder historischer Prozesse sind."² Die Ansiedlung eines großen öffentlichen bzw. von staatlichen Geldern abhängigen Unternehmens (z.B. einer Regionalregierung, eines großen Gerichts, einer Universität) kann gerade die Förderung der städtischen oder regionalen Wirtschaftsentwicklung bezwecken.

In allen diesen Fällen dienen Dienstleistungsbetriebe größerer Städte nicht nur der Versorgung der eigenen Betriebe und Bevölkerung, sondern bedienen auch das Umland oder üben Funktionen für die Gesamtwirtschaft aus. Insofern beziehen

¹ Rüngeler, Großstadt als Absatzzentrum, S.117; vgl. auch S. 128f u. Pfeil, S. 358ff. - Die Größe der Stadt allein ist noch nicht hinreichende Bedingung für bedeutende überlokale Funktionen der Dienstleistungsbetriebe, wie das Beispiel Dortmunds zeigt, wo (1958) nur knapp 10 % der Folgeleistungen der Versorgung des Umlands dienten (Ipsen, u.a., Standort und Wohnort, S.92)-zentrale Lage und irgendwie geartete Attraktivität kommt hinzu als notwendige Bedingung bedeutender überlokaler Funktionen der Dienstleistungen.

² Borries, Siedlungsstruktur, S.54, Anm.46; zweifellos ist "ökonomisch" hier zu verstehen als "betriebswirtschaftlich", während Borries regionalwirtschaftlich bestimmte Entscheidungen als "politisch" bezeichnen würde.

sie ihre Einkünfte von außerhalb der Stadt - private Handels- und einige Dienstleistungsbetriebe beziehen sie aus der Kaufkraft der umliegenden Bevölkerung, staatliche Institutionen aus der Übertragung andernorts bezogener staatlicher Revenue, Verwaltungen kapitalistischer Betriebe, Banken, Versicherungen aus Profitübertragungen¹. Soweit ihre Einkünfte überwiegend aus außerstädtischen Quellen stammen, sind also auch private und staatliche Unternehmen des tertiären Sektors zu den Grundleistungen einer Stadt zu rechnen. Insofern ist aber auch Ipsens Zuordnung aller tertiären Bereiche zu den Folgeleistungen unkorrekt: nur in gesamtwirtschaftlicher Betrachtung erscheinen die tertiären Wirtschaftsbereiche als Folgeleistungen der Entwicklung von Landwirtschaft und Industrie - für die einzelnen Städte können sie durchaus teilweise Grundleistungen darstellen, können die Profitsuche bzw. Rentabilitätsüberlegungen, die sie zur Ansiedlung in einer Stadt (und dort in bestimmter zentraler Lage) veranlassen, deren Wachstum und Entwicklung grundlegend determinieren, einer industriellen Großstadt so die Funk-

1 Solche Einkünfte von außerhalb sind allerdings nicht identisch mit den von M. Weber apostrophierten Zuflüssen von Gewinnen, die in auswärts gelegenen Betrieben produziert wurden (vgl. S.41). Zwar sind nach marxistischer Theorie nicht nur die Geldmittel der Industrieverwaltungen, sondern auch die Einkünfte von Handels- und Bankunternehmen u.ä. und die des Staats lediglich Teile des von den produktiven Arbeitern erzeugten Mehrwerts - angeeignet und realisiert von Kapitalistenklasse und Staat (vgl.z.B. Marx, Kapital Bd.III, S.292ff. u. S.370ff.). Doch erzeugen die Arbeiter etlicher tertiärer Unternehmen (wie Güterverkehr, Vergnügungsgewerbe) selbst Mehrwert, so daß der tertiäre Sektor(nach der offiziellen statistischen Einteilung) nicht nur aus Mehrwert-Übertragungen seine Einkünfte erzielt. Und andererseits kann das Einkommen tertiärer Unternehmen zwar aus außerstädtischen Quellen stammen, gleichzeitig aber (z.B. beim Verkauf von in der Stadt erzeugten Waren nach außerhalb) Realisierung des in der Stadt selbst erzeugten Mehrwerts sein.

In beiden Fällen zeigt sich, daß Grund- und Folgeleistungen einer Stadt nicht identisch sind mit mehrwert-produzierenden und unproduktiven Wirtschaftsbereichen; weiterhin zeigt sich, daß die Abgrenzung "tertiärer Sektor" der bürgerlichen Ökonomie nicht völlig mit den unproduktiven Wirtschaftszweigen nach marxistischer Theorie übereinstimmt.

tionen eines zentralen Ortes hinzufügend¹.

1.33 Zum Stadtbegriff

Die Stadtentwicklung - die Entwicklung des Städtesystems eines Landes und die innere Strukturierung einer Stadt sind die Folge kapitalistischer Profitsuche und staatlicher Regelung des Wirtschaftssystems. Die Städte sind wesentlich Standorte kapitalistischer Unternehmen: die kapitalistische Industrieproduktion und ihre Agglomerationstendenzen läßt Städte, vor allem große städtische industrielle Ballungen, als Orte optimaler Profitmöglichkeiten entstehen und wachsen. Die Fortentwicklung der Verkehrsmittel und das relative Zurückbleiben der Entwicklung der Verkehrswege beeinflussen die Ansiedlung und Entwicklung kapitalistischer Unternehmen und damit die Stadtentwicklung selbst. Das starke Wachstum des tertiären Wirtschaftssektors, "dessen Betriebe auf Standorte in verstädterten Gebieten angewiesen sind"², verstärkt das städtische Wachstum - tertiäre Grundleistungsbetriebe, die sich um maximaler Gewinne und optimaler Kooperation und Organisation willen in bestimmten städtischen Zentren ansiedeln, bestimmen die Wachstums-

1 Ipsen betont, "daß die Haupteinnahmequellen des zentralen Ortes aus Folgeleistungen stammen, während die industrielle Großstadt zum weitaus größten Teil von den Grundleistungen lebt." (Standort und Wohnort, S. 45).

Ipsen hat ungenügend differenziert, wenn er einerseits "nur Landbau, Bergbau und große Industrie als Grundleistungen (...) alle übrigen Tätigkeiten (...) als Folgeleistungen bezeichnet" (ebd., S. 19), andererseits behauptet, "daß die Ballung als Produkt der industriellen Standortverhältnisse begriffen werden muß. Ihre Konzentration ruft die Ballung hervor, nicht die Zentralität der Folgeleistungen." (ebd., S. 26)

Zum einen haben sich Teile der Industrie selbst an "zentralen Orten" angesiedelt, so daß Industriestandorte mit Zentralität der Folgeleistungen in eins fielen; andererseits erzeugt nicht nur die Industrie allein, in manchen Städten noch nicht einmal überwiegend (Wiesbaden, Bonn) die Ballung - tertiäre Unternehmen spielen hierbei - zumal angesichts der Stagnation der Industrie-Beschäftigung - oft eine überwiegende Rolle. - vgl. hierzu auch Dietrichs, Wanderungsbewegungen, S. 527f, der unter diesem Aspekt die Einbeziehung des tertiären Sektors in die staatliche regionale Standortpolitik bzw. -förderung fordert.

2 Dietrichs, S. 528

formen des Städtesystems und der zentralen Großstädte; tertiäre Folgeleistungen-Betriebe vervielfachen das Stadtwachstum; staatliche Unternehmen und Institutionen, deren Ausbau Gesichtspunkten optimaler Rentabilität, gesamtwirtschaftlichen Wachstums, regionalwirtschaftlichen Gleichgewichts und enger Kooperation mit der privaten Wirtschaft folgen, modifizieren die Formen städtischen Wachstums.

Die Städte sind nicht nur Märkte für die kapitalistische Wirtschaft - lokale und überlokale Absatzmärkte, große und differenzierte Arbeitsmärkte und als solche nicht nur Wohnorte der Arbeitskräfte, sondern Mittel zu ihrer optimalen Ausbeutung, Orte ihrer Kontrolle - sie sind Zentren des Klassenkampfes. Die Städte sind gleichzeitig wesentlich Orte kapitalistischer Produktion und der Organisation des gesamten Gesellschaftssystems. "Die Stadt ist nur noch ein Instrument von Akkumulation und Profit. Sie ist ein Ort der Versammlung von Arbeitskraft, der Ansiedlung von Industrie, der Spekulation mit den Waren 'Boden' und 'Wohnung', der Vereinigung von Leitungszentralen der am Wirtschaftskampf beteiligten Betriebe."¹ "Die Stadt paßt sich dem Industriebetrieb an; sie ist ein Teil des Räderwerks gesamtwirtschaftlicher Planung; sie wird ein Mechanismus zur Organisation der Produktion, zur Kontrolle des täglichen Lebens der Produzenten und der Konsumtion der Produkte."²

Formal ergänzend läßt sich die Stadt definieren: z.B. durch dichte Besiedlung (Ipsen setzt 300 Ew/qkm als Schwel-

1 "La ville n'est plus qu'un instrument d'accumulation et de profit. C'est un lieu de rassemblement de la main-d'oeuvre, d'implantation industrielle, de spéculation foncière sur ces marchandises que sont le sol et les logements, de réunion des états-majors des entreprises engagées dans la lutte économique." Ledrut, Sociologie urbaine, S.40, Obs.R.N.

2 "la ville s'aligne sur l'entreprise industrielle; elle figure dans la planification comme rouage; elle devient dispositif matériel propre à organiser la production, à contrôler la vie quotidienne des producteurs et la consommation." Lefebvre, Le droit à la ville, S.87, Obs.R.N.

lenwert vorwiegend "industriellen Daseins") oder durch Bevölkerungswachstum¹. Am einsichtigsten und praktikabelsten ist die formale Definition der Stadt von ihrer Größe und verwaltungsmäßigen Einheit her, wie sie in den offiziellen Statistiken zugrunde gelegt ist: von einer bestimmten Ortsgröße an muß nicht-landschaftliche Bevölkerung vorwiegen - auch von den Mindest-Existenzbedingungen der Grund- und Folgeleistungen außerhalb der Landwirtschaft her. Arbeit mit empirischem Material muß sich zudem weitgehend auf die offiziellen statistischen Kategorien einlassen. Dementsprechend soll hier als Stadt eine einheitliche Siedlung mit mindestens 10 000 Einwohnern, als Großstadt eine solche mit mehr als 100 000 Einwohnern bezeichnet werden.

Die Stadtentwicklung ist ziellos, folgt den blinden ökonomischen Gesetzmäßigkeiten der Lagevorteile (sowohl überlokal als auch innerhalb einer Stadt - soweit solche Vorteile sich auszahlen, nennt man sie "Lagerenten"), welche über die Köpfe der Bewohner hinweg die Ansiedlung und Ausdehnung profitsuchender kapitalistischer Unternehmen determinieren. "Die Stadt (...) folgt der Standortwahl des industriellen Unternehmens. Die industrielle Ballung ist nicht ursprünglich Stadt, sondern ergibt sich erst als Stadt aus den Standortvorteilen und -bedürfnissen der menschlichen Raffung und Anhäufung. Sie "wird von selbst", jedenfalls zunächst planlos: geformt von der Nutzung der durch die Ballung entstehenden Lagerenten, die dem Einzelnen überlassen ist, und von der notwendigen technischen Ausstattung der massenhaft verdichteten menschlichen Siedlung."² Raum- und Stadtplanung sind nur Ausflüsse der Staatsfunktion: sie sichern die Regelmäßigkeit

1 Ipsen u.a., Standort und Wohnort, S.21

2 Ipsen, Stadt, in: HwS 9, S. 788f.

und Wachstumschancen privater Kapitalverwertung und versuchen, Ungleichgewichte und Friktionen auszugleichen, ändern aber nicht die grundsätzliche Einwirkung ökonomischer Gesetzmäßigkeiten auf die Stadtentwicklung. Indem der Staat den Rahmen der Kapitalverwertung absteckt, sichert er sie langfristig und bestätigt damit die ungebrochene Herrschaft kapitalistischer Profitmaximierung über die Bevölkerung.

2. Theorie der städtischen Grundrente

2.1 Voraussetzungen

Städtischer Boden muß , um Objekt privaten Erwerbs zu sein, in privatem Besitz sich befinden.

In den mittelalterlichen Städten war der gesamte Boden Eigentum des Grundherrn - zunächst des Fürsten, später der Stadtgemeinde (also in der Verfügung der sie beherrschenden Zunftverbände)¹. Den Bewohnern wurde zum Hausbau der Boden in ewigem erblichen Baurecht gegen relativ niedrigen unveränderlichen Erbzins (Pacht) vergeben - das darauf errichtete Haus war privates Eigentum. Bei Stadtgründungen und -erweiterungen wurden die guten Lagen (Marktplatz, Hauptstrassen) meist Patriziern und Kaufleuten zugeteilt, die schlechteren Handwerkern und niedrigerem Volk. Der Parzellenzuschnitt determinierte die Bauform der Häuser.²

Im Verlauf des 16. Jhs. übertraf das Wachstum der städtischen Bevölkerung die Stadterweiterungen; um die wachsende Bevölkerung aufnehmen zu können, wurden die Höfe der Wohnblocks zugebaut, die Häuser aufgestockt, das Hauseigentum oft stockwerkweise unter die zunehmende Zahl der Haushalte aufgeteilt. Der Reichtum der Bürger, speziell der mit städtischem Boden belehnten, wuchs - wobei zu bedenken ist, daß nur immer ein Teil der Stadtbewohner Voll-

1 Die Selbständigkeit der Stadt gegen den Fürsten, die sich in der Aneignung des städtischen Bodens durch die Stadtgemeinde ausdrückte, war Resultat schwerer Kämpfe zwischen den wirtschaftlich erstarkenden Zünften und den verarmten Fürsten. Diese Kämpfe erbrachten den Zünften nicht immer einen vollen Erfolg. (vgl. Bernoulli, Die Stadt und ihr Boden, S.29; M.Weber, Wirtschaft und Gesellschaft, S.984ff und S.997ff; Wittfogel, Geschichte der bürgerlichen Gesellschaft, S.45ff u. S.84ff) So kam es, daß z.B. in vielen englischen Städten noch im 19., selbst im 20. Jh. große Teile des städtischen Bodens adeligen Familien gehörten (Bernoulli, S.29; Briggs, Victorian Cities, S.38).

2 Bernoulli, S. 23f; Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 5

bürger waren. Gleichzeitig wurde das Geld durch die großen Edelmetallimporte aus Amerika entwertet: das Preisniveau stieg allgemein - die (unveränderten) Erbzinse wurden relativ immer bedeutungsloser. Besitzrecht und freies Eigentum am Boden waren bei dieser geringen Belastung kaum noch zu unterscheiden. So kam es, daß sich immer mehr "Hauseigentümer von der lästigen Steuer befreiten, indem sie, um den immer wiederkehrenden Zins loszuwerden, das entsprechende Kapital hergaben" - eine Geldsumme, deren Verzinsung der Höhe des Erbzinses entsprach ("Kapitalisierung") - "Die Stadt hat nun eine Parzelle nach der anderen eingebüßt."¹

Wohnungsbau für Dritte hatte im Mittelalter nur der Versorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen gedient: der Unterbringung von Armen, Witwen und Waisen durch Stadtgemeinde und karitative Stiftungen; der Behausung der (vom Bodeneigentum ausgeschlossenen) Juden durch die Stadtgemeinde; der billigen, lohnsenkenden Unterbringung von Arbeitern der Manufakturen durch deren Besitzer. - Unter dem Merkantilismus wurde im Zuge fürstlicher Gewerbeförderung, militärischer Rüstung und des Ausbaus der Staatsverwaltung der private Wohnungsbau für den Markt durch den Staat systematisch gefördert und reglementiert, um die wachsende Zahl von Soldaten und Beamten ohne enorme staatliche Investitionen in Wohnungsbau unterzubringen, und um Handwerker anzulocken und am Ort zu halten. Für marktmäßige Wohnungsproduktion war privates Bodeneigentum notwendige Voraussetzung. Besonders bei Stadtgründungen und -erweiterungen, die unter den absoluten Monarchen nach einheitlichem Plan und nach genauen Bauvorschriften vor sich gingen, erteilte dieser zur Förderung privater Baulust allerlei Subventionen (Befreiungen von Steuern und Einquartierung etc.), er vergab kostenlos Baumaterialien und Baugrund - zunächst zu sehr niedrigem Erbzins, dann durchweg kostenlos in freies Eigentum. Das war umso nötiger, als gleichzeitig die Verbrauchs- und Grundsteuern kräftig

¹ Bernoulli, S.44; vgl. hierzu insges.: Bernoulli, S.43f.; Motteck, Wirtschaftsgeschichte Deutschlands I, S.250f.; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 5f.

erhöht wurden. - Neben solchem staatlich gefördertem Wohnungsbau begann aber schon im 17. und 18. Jh. privater spekulativer Wohnungsbau in den großen Städten.¹ - Die Häuser wurden immer höher gebaut, die Mieten und die Grundrenten (also auch die Bodenpreise) stiegen langsam und trotz staatlicher Interventionen unaufhaltsam.

Mackensen u.a. fassen die Entwicklung zusammen: "Das bürgerliche Haus in seiner Spätform wurde so zu erweiterter Nutzung des Grundbesitzes durch zusätzliche Wohnungen aufgestockt; der Hausherr vermietete, wurde zum "Wirt" in der neuen Bedeutung des Mietsherren. Der Grundbürger macht sich den Zugang zunütze, nimmt die Neuen (...) für entsprechenden Zins auf den Boden, der als sein Vorrecht erscheinen mußte. Sein Gewinn jedoch beruhte auf Leistung und Funktion, die dem Ort unabhängig von der alten Bürgerordnung zugekommen waren."²

Die bürgerliche Revolution beseitigte mit der Feudalverfassung auch die überkommenen Rechte von Staatsverwaltung und Gemeinden auf den Boden und die staatlichen Besitzungen in der Stadt und um die Stadt herum; sie beseitigte auch seine teilweise Bindung an landwirtschaftliche Verwendung: grundsätzlich aller Boden wurde frei verkäuflich. Tatsächlich blieben im Besitz von Gemeinden und Staatsverwaltung nur noch Waldungen, allenfalls noch militärisches Gelände.

In Berlin hat die Gemeinde im 14. Jh. dem Markgrafen von Brandenburg neben Steuer-, Gerichtsbarkeits- u.a. Rechten auch die grundherrlichen Rechte abgekauft, bald auch die umliegenden Ländereien und Dörfer. Sie verlor sie wieder

1 1666 (nach dem großen Brand) wurde in London das erst große spekulative Wohnungsprojekt begonnen, das der Behausung und Ausbeutung der besitzlosen Arbeiterbevölkerung diente (vgl. Mumford, *The City*, S.477). - Vgl. hierzu insges.: Bernoulli, S.44ff; Hegemann, *Das steinerne Berlin*, S.44ff, S.60 u. S.115f; Mumford, S.475ff; Lütge, *Wohnungswirtschaft*, S.7f; Spiethoff, S.7f; Spörhase, *Wohnungsunternehmungen*, S.14f.

2 *Daseinsformen der Großstadt*, S.12

im 15. Jh. an die Hohenzollern. Bei fast allen Stadterweiterungen seit dem 17. Jh. wurde der Boden von diesen nicht, wie früher, in Erbzins vergeben, sondern billig verkauft oder verschenkt. Die staatlichen Domänen um die Stadt herum wurden 1808-1835 gänzlich verkauft zur Tilgung der Staatsschulden aus den Kriegen gegen die napoleonischen Armeen. In den 40er Jahren des 19. Jhs. begann die Ablösung von landwirtschaftlichen Gerechtsamen (Weiderechten etc.), 1850 wurde alles öffentliche Grundeigentum durch Gesetz aus den Grundabgaben ablösbar, und bis in die 60er Jahre war das öffentliche Grundeigentum praktisch aufgelöst.⁽¹⁾

Gleichzeitig kam der Städte- und Wohnungsbau in den unter der Industrialisierung rasch wachsenden Städten völlig in private Hand - das heißt, in die Hand des besitzenden Bürgertums. In Preußen wurde diesem Besitzbürgertum (und dabei wiederum besonders den Hausbesitzern) die Mehrheit im Stadtparlament, damit die Herrschaft über die Stadtregierung gesichert, und zwar bis zum Ende des ersten Weltkriegs². - Der Wohnungs- und Städtebau selbst wurde Sache privatkapitalistischer Unternehmer. Industriekapitalisten errichteten nur dort Wohnungen, wo die Betriebe isoliert lagen und Arbeitskräfte angelockt werden mußten³. Städtischer Wohnungsbau wurde eine eigene Anlagesphäre für Kapital, und die Wohnungsunternehmer betrachteten natürlich den "Wechsel der Gewinnchancen als Richtmaß für die Anpassung des Wohnungsangebots an die Wohnungsnachfrage."⁴ Die Wohnungsmieten begannen rasch zu steigen. Gleichzeitig wuchs der Bedarf nach und die Gewinne auf städtischen Grundstücken, die sich nun fast durchweg in der Hand privater Grundbesitzer befanden. Die Bodenspekulation wurde wiederum eine eigene Form kapitalistischen Gewinnstrebens.

Systematisch betriebene Bodenspekulation und Wohnungsproduktion für den Markt hatten sich zum Ende des 19. Jhs. in den Groß- und Mittelstädten der kapitalistischen Länder

¹ vgl. Bernoulli, S.48ff; Hegemann, S.24ff, S.45f, S.59ff u. S. 192ff.

² vgl. Berliner Arbeiterviertel I, S.125f; Hegemann, S.189; Ad. Weber, Bodenrente, S.27.

³ vgl. Spörhase, Wohnungsunternehmungen, S. 16ff

⁴ G. Albrecht, Art. "Spekulativer Wohnungsbau" in: Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930, zit. n. Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 239

verallgemeinert, die Mietwohnung wurde vorherrschende Form städtischer Behausung¹. Daran hat sich bis heute trotz staatlicher Eigenheimbau-Förderung wenig geändert; seit 1918 haben lediglich "gemeinnützige" Gesellschaften bei Wohnungsbau und -verwertung größere Bedeutung erhalten². "Die Eigenart der marktmäßigen Häuserproduktion liegt nun vor allem darin, daß sie fast stets im unmittelbaren Zusammenhange mit der Baugrundspekulation steht, das heißt, daß ein Gewinn meist nicht nur aus der Bautätigkeit allein, sondern gleichzeitig auch aus der Verwertung spekulativ erworbener Grundstücke entsteht."³ Die Boden- und Hausverwertung ist zu einer der größten Kapitalanlagesphären der Wirtschaft geworden: 17,2 % des Brutto-Sozialproduktes der BRD wurden 1971 für Bauten verwendet, 6,8 % für Wohnbauten⁴; die Gewinne aus Bodenwert-Steigerungen seit dem zweiten Weltkrieg werden auf mindestens 100 Milliarden DM geschätzt⁵ (wobei diese Gewinne aus dem zwischen 1950 und 1967 verkauften unbebauten Boden nur einen Teil aller Gewinne aus Grundbesitz,

1 In den deutschen Großstädten waren 1900 weniger als 25 % der Wohnungen im Eigentum ihrer Bewohner; in Berlin waren es 1843 schon nur 9,14 %, 1900: 2,57 % (Reich, Wohnungsmarkt in Berlin, S.30; Ad.Weber, Wohnungsproduktion, S.271). In den USA waren 1890 in allen Städten 52,2 % Mietwohnungen, in den Großstädten: 77,2 %, in New York: 93,7 % (A.F.Weber, Growth of Cities, S. 426f)

2 1968 waren 35,8 % aller Wohnungen in der BRD Eigentümerwohnungen - in Städten mit mehr als 20 000 Einw. waren es nur 20 %, in Städten mit mehr als 100 000 Einw. waren es aber nur 16 % (ber. nach Stat.Jb.BRD 1971, S.255). 1914/15 waren knapp 1 % (ca. 125 000) der 13,5 Mio Wohnungen des deutschen Reiches im Besitz von "gemeinnützigen" Gesellschaften (Spöhrhase, Wohnungsunternehmen, S.147 u. S.149). 1968 gab es 3,66 Mio. (18,6 % der 19,64 Mio. Wohnungen der BRD, 55 % aller nach 1948 erstellten Neubauwohnungen) Sozialwohnungen, die also auf "gemeinnützige" Weise bewirtschaftet wurden (ber. nach Stat. Jb. BRD, 1971, S. 255).

3 Sombart, Moderner Kapitalismus III, S. 754

4 Schneider, Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Geschehen, in: DLK 12/1972, S. 362

5 Hofmann, Bodeneigentum und Gesellschaft, S. 19

also aus Grundrente, umfassen.)

Ist der gesamte Grund und Boden angeeignet, in privatem Besitz, und hat sich die kapitalistische Wirtschaftsweise verallgemeinert, wird speziell die Verwertung städtischen Bodens kapitalistisch betrieben, dann sind die wesentlichen Bedingungen für die Existenz städtischer Grundrente gegeben.

2.2 Die städtische Grundrente: Allgemeines

Die weitere Untersuchung folgt im wesentlichen Marx' Theorie der Grundrente. Diese geht von Ricardos Theorie der Differentialrente aus, korrigiert und ergänzt sie aber in wesentlichen Punkten. Die Diskussion um Bodenspekulation und Wohnungselend ergibt wenig an theoretischen Einsichten; sie bezieht sich, wenn überhaupt, nur auf relativ inkohärente, meist nur einen Aspekt betonende Grundrententheorien. In der Gegenwart beschäftigt sich die akademische Wirtschaftswissenschaft (von der Soziologie ganz zu schweigen) nur ganz am Rande und auf unzureichende Weise mit der Grundrente¹. Soweit wiederum die progressiven nicht-professionellen Städtebau-Kritiker sich mit Grundrente befassen, reproduzieren sie Marx'Theorie.

2.21 Der Monopolcharakter des Grundeigentums

Der städtische Grund und Boden ist heute überwiegend in privatem Besitz.

Zwar sind durchschnittlich 24 % der Gesamtfläche der Städte im Besitz der Gemeinde - doch nur knapp 11 % des mit Gebäuden bebauten Bodens gehört ihnen: der Grundbesitz der Ge-

¹ "Aus den Lehrbüchern und dem sonstigen wissenschaftlichen Schrifttum gewinnt man den Eindruck, als ob ein Bodenproblem heute nicht mehr bestünde." (Möller, Boden in der politischen Ökonomie, S.6). Beispielhaft dafür ist das "Kompendium der Volkswirtschaftslehre", Bd.1, Göttingen (2. Aufl.) 1969, wo Grundrente nur bei einem theoriegeschichtlichen Überblick über "Die Gründer" (hier: A.Smith, S.27; Ricardo, S.30; v.Thünen, S.34) erwähnt wird. Ähnlich bei A.Paulsen, Allgemeine Volkswirtschaftslehre, Bd.III (5.erg.Aufl.) Berlin (West) 1969, S.84ff

meinden besteht vorwiegend aus Verkehrsflächen, land- und forstwirtschaftlich genutztem Boden. Davon dürfte nur die landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 5 %) ganz und die Waldflächen (ca. 8 % der Gesamtfläche der Städte) teilweise für den Bodenmarkt disponibel sein.(1)

Es läßt sich nicht annehmen, daß die Gemeinden als Grundbesitzer von der Privatwirtschaft insgesamt verschiedene Interessen hätten (vgl. S. 24ff) - und dort, wo sie mit speziellen Interessen der Grundbesitzer konfliktieren, fehlen den Gemeinden in der Regel Mittel und Macht, ihre Interessen durchzusetzen².

Wie dem auch immer sei - wesentlich für die kapitalistische Grundrente ist

1. daß die kapitalistische Produktionsweise sich verallgemeinert hat - daß die Feudalverfassung auf dem Land wie in der Stadt aufgelöst ist, die Mehrzahl der Bauern vom Boden enteignet, die Mehrzahl der Stadtbewohner besitzlos ist (in dem Sinne, daß sie sich von ihrem Besitz nicht ernähren kann), daß also eine Klasse von Lohnarbeitern entstanden ist, die - weder auf dem Land, noch in der Stadt - über den Boden verfügt;
2. daß die Bearbeitung und Verwertung des Bodens auf kapitalistische Weise vor sich geht (d.h., daß nicht konkret nützliche Eigenschaften des Bodens und des darauf erzeugten bzw. fixierten Produkts, sondern nur seine abstrakte Eigenschaft: Kapital zu sein, der Erzeugung von Mehrwert bzw. Profit zu dienen, für die Personen, die über den Boden verfügen, von Bedeutung sind);
3. daß der Boden als Produktionsbedingung für die Kapitalverwertung privat verfügbar, also: privates Eigentum

1 ber. nach Stat.Jb. 1971, S. 35

2 wenn z.B. H.Bleibinhaus (Planungs- und Finanzierungsschwierigkeiten, S.305) als Vertreter der Gemeinde München "die Sozialisierung des Bodens in den Zentren urbaner Verdichtung" fordert, so stellt Hofmann, Bodeneigentum und Gesellschaft (S.25) mit Recht fest: "Nach der Verfassung müßte diese unter entsprechender Entschädigung geschehen. Man fragt sich, woher die Mittel hierfür kommen sollen."

ist, daß aller Boden in einem Land angeeignet und insofern der Grundbesitz nicht vermehrbar ist (d.h. daß sich nirgends Strecken herrenlosen und verwertbaren Bodens finden - dies ist in allen Industrieländern der Fall).

Für ersteres ist nur vorausgesetzt, "daß der Grund und Boden nicht commun property [Gemeineigentum; R.N.] ist, daß er der Arbeiterklasse als ihr nicht gehörige Produktionsbedingung gegenübersteht"¹. Für das zweite, daß auch Landwirtschaft und Wohnungsproduktion und -verwertung zu einer unter vielen Anlagemöglichkeiten fürs Kapital wurden, und daß auch der grundbesitzende sog. Mittelstand kapitalistisch wirtschaftet (was im wesentlichen schon durch die hohe Verschuldung der Bauern und Hausbesitzer an das Finanzkapital sichergestellt wird²). - Es gibt also eine Gruppe von Grundeigentümern mit spezifischen Interessen - seien es nun "reine" Grundbesitzer, die ihr Einkommen nur aus diesem Besitz beziehen, seien es einzelne Kapitalisten in Industrie, Kreditwesen, Handel, seien es staatliche Institutionen - welche alle neben ihrem Interesse an Verwertung ihres Grundeigentums noch andere, bisweilen sogar konfligierende Interessen haben mögen - immer aber auch den in ihrem Besitz befindlichen Boden verwerten wollen (vgl unten 2.23). In jedem Fall ist aber der Boden als privates Eigentum einem Einzelinteresse unterworfen; er ist von den allgemeinen naturgegebenen und unvermehrbaaren Produktionsbedingungen "der einzige oder fast der einzige [Naturfaktor], von dem eine Gruppe von Personen mit Ausschluß aller anderen Besitz ergreifen und Nutzen ziehen darf."³

So ist der Boden als frei verkäufliche Ware zwar prinzipiell dem Kapital zugänglich, als allgemeine Produktionsbedingung und unvermehrbares privates Eigentum einer Grup-

1 Marx, Theorien über den Mehrwert II, S. 38

2 Ende 1971 war der Grundbesitz in der BRD mit Hypotheken im Wert von 235,5 Milliarden DM belastet, davon die Wohngrundstücke mit 191,4 Mrd. DM (Stat. Jb. 1972, S. 366)

3 Ricardo, Die Grundrente, S. 81f, Anm. 1

pe von Personen gleichzeitig vom Kapital unterschieden: das Grundeigentum ist ein Monopol, das der kapitalistischen Verwertung prinzipiell nur unter bestimmten Bedingungen zugänglich ist - wenn es nämlich seinem Eigentümer Geld abwirft. "Es gibt eben keinen herrenlosen Boden, und ohne Entgelt gibt niemand sein Eigentum her. Insofern ist die Grundrente mit der historischen Erscheinung des Privateigentums an Grund und Boden verbunden, und jede Bejahung des Privateigentums am Boden schließt notwendigerweise auch die Anerkennung der Grundrente in sich."¹

2.22 Grundrente ist Extraprofit

Nun hat Boden keinerlei eigenen Wert: er ist eine Naturgegebenheit, in die keinerlei Arbeit eingegangen ist. - Das Kapital, das zur Erschließung des Bodens (für Entwässerung etc; für Kanalisation, Verkehrsanschluß, Versorgung mit Wasser, Elektrizität etc.) angelegt wurde, hat mit dem Bodenpreis selbst nichts zu tun: es wird als solches bezahlt und legt mit der durchschnittlichen Mindest-Kapitalauslage, die jeweils zur Nutzung des Bodens notwendig ist, einen Mindestpreis für deren Verzinsung fest. Der Preis des Bodens selbst baut sich erst auf dieser relativ fixen Geldsumme auf (auch seine sehr unterschiedliche Höhe zeigt, daß er mit den Erschließungskosten nichts zu tun hat)².

So hat der Boden, wie z.B. Luft, keinen eigenen Wert - er ist naturgemäß überall vorhanden - kann aber im Gegensatz zur Luft angeeignet werden. Sein Eigentümer wird ihn aber nicht kostenlos hergeben - er soll ihm Profit bringen (wie es der Sinn des Eigentums ist).

Besonders deutlich wird dieses Eigeninteresse des Grund-

¹ Lütge, Wohnungswirtschaft, S.102f; vgl. im übrigen: v.Einem, Faßbinder u.a., Grundeigentum und Grundrente, S.48; Marx, Kapital III, S.627ff; Stappenbeck, Monopolkapital und Grundeigentum, S.193f.

² vgl. Lütge, Wohnungswirtschaft, S.98; Pohle, Wohnungsfrage II, S. 70f

eigentümers dort, wo Besitz und Nutzung des Bodens auch personell auseinanderfallen: im Pachtverhältnis. Der Profit der Grundeigentümer kommt ohne ihr Zutun zustande, auch ohne Zutun des Bodens - der Boden muß lediglich zur Bearbeitung und Kapitalanlage geeignet sein. Diese Eignung ist gesellschaftlich gegeben: eine bestimmte Lage in der Stadt ist Resultat der Stadtentwicklung, eine bestimmte Fruchtbarkeit realisiert sich erst in der Bearbeitung des Bodens und hängt nicht zuletzt vom Stand der Produktionstechnik ab¹.

Wenn der Kapitalist Pacht zahlt, so ist dies nur durch das Monopol des Grundeigentums verursacht, nicht durch den besonderen Wert des Bodens. Pacht wird der Kapitalist aber nur zahlen, wenn er trotz dieser Einbuße an seinem Profit zumindest einen durchschnittlichen Profit erzielen kann. Der Profit, den ihm seine Arbeiter auf diesem Boden erwirtschaften, muß also überdurchschnittlich hoch sein, da er auch noch die Pacht beinhaltet. Der Grundeigentümer wird natürlich darauf achten, daß seine Pacht so hoch wie möglich ist - d.h. daß dem Kapitalisten nur der durchschnittliche Profit verbleibt; allen Profit darüber hinaus wird er abzufangen versuchen. Kurz: er eignet sich den Extraprofit des Kapitalisten an: dies ist die Grundrente. "Das Privateigentum an Naturobjekten wie Erde, Wasser, Mine etc. (...) ist ein Titel, ein Mittel, das den Eigentümer der Produktionsbedingung befähigt, in der Produktionssphäre, worin der Gegenstand seines Eigentums als Produktionsbedingung eingeht, den Teil der vom Kapitalisten erpreßten unbezahlten Arbeit sich anzueignen, der sonst als Überschuß über den gewöhnlichen Profit in die Kapitalkasse geworfen würde."²

1 auf Letzteres weist E. Carell, Allgemeine Volkswirtschaftslehre, S.403 hin: bestimmte Bodenarten (z.B. Lehm-böden) wurden erst durch die Einführung bestimmter Produktionstechniken (z.B. Drainage) besonders fruchtbar. "Die Grundrente ist also in ihrem Entstehen (...) auch durch die jeweils gegebene Bodenbearbeitungstechnik bestimmt." ebd.

Kein Kapitalist wird im Durchschnitt mehr für den Boden zahlen, als er auf dem Markt realisieren kann: die Preise der Bodenprodukte bzw. die Gebäudemieten etc. müssen Kapitaleinsatz und durchschnittlichen Profit abwerfen - erst wenn ihre Höhe einen Überschuß darüber ergibt, wird und kann ein Kapitalist einen entsprechenden Preis für den Boden zahlen. Daraus ergibt sich, "daß die Bodenrente ihrem Wesen nach nicht Ursache, sondern Folge der Preisbildung ist."¹ Soweit die Bodenverwertung kapitalistisch betrieben wird (nicht etwa beim Bau von Eigenheimen durch ihre späteren Bewohner!), treiben also nicht etwa die Bodenpreise die Preise der Bodenprodukte und Gebäudemieten etc. hoch, sondern umgekehrt ermöglichen erst diese die vielbeklagte Höhe der Bodenpreise!

Das Monopol des Grundeigentums bewirkt zwar, daß überhaupt ein Preis für den Boden gezahlt werden muß - dessen Höhe ist aber nicht an den Willen der Grundeigentümer gebunden, sondern ergibt sich nur aus den Produktionsbedingungen des Bodenprodukts und den Bedingungen, unter denen auf dem Markt ein Preis bzw. Miete erzielt wird. "Das bloße juristische Eigentum am Boden schafft dem Eigentümer keine Grundrente. Wohl aber gibt es ihm die Macht, seinen Boden solange der Exploitation zu entziehen, bis die ökonomischen Verhältnisse eine Verwertung desselben erlauben, die ihm einen Überschuß abwirft, sei es, daß der Boden zur eigentlichen Agrikultur verwandt werde, sei es zu anderen Produktionszwecken, wie Bauten etc."²

1 Ad. Weber, Wohnungsproduktion, S. 261. In diesem Punkt stimmen alle maßgebenden Wirtschaftswissenschaftler überein (vgl. Lütge, Wohnungswirtschaft, S.116 u. S.380f; Pohle, Wohnungsfrage II, S.64; Samuelson, Volkswirtschaftslehre II, S. 234; Spiethoff, Boden und Wohnung, S.33; Ad. Weber, Bodenrente, S.55 u. S.124), ebenso auf Marx' Theorie basierende Grundrenten-Theorien (vgl. v.Einem u.a., Grundeigentum und Grundrente, S.60) und Marx selbst (Mehrwert II, S. 331), der im übrigen darauf hinweist, daß die absolute Rente die Preise der Bodenprodukte erhöhe (Mehrwert II, S.313 - siehe unten 2.31)

2 Marx, Kapital III, S. 765

2.23 Verpachtung - Verkauf von Boden

Grundrente kommt (auch historisch) zunächst in der Bodenpacht zum Ausdruck. Für die Dauer von 30, 60 oder (in der Regel) 99 Jahren pachtet ein Kapitalist ein Grundstück, über das er für diese Zeit frei verfügen kann. Im Rahmen der staatlichen Vorschriften und Gesetze kann er es nach Belieben bebauen und mit Hypotheken belasten¹.

Die Höhe der Pachtsumme bleibt im allgemeinen für die Dauer des Vertrags konstant; sie bemißt sich in der Landwirtschaft nach Fruchtbarkeit und Lage, in städtischen Nutzungen nach Lage und Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks. Ihre Bemessung geht in der Regel von einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks aus. - Die tatsächlich gezahlte Pachtsumme kann überhöht sein, so daß der Pächter Abzüge vom Durchschnittsprofit in Kauf nehmen muß, bzw. geringere als die durchschnittlichen Arbeitslöhne zahlt.² Die Pacht ist also nicht identisch mit der Grundrente; allerdings tendieren unter durchschnittlichen Bedingungen

1 "Als Schranke wirkt das Grundeigentum nur absolut, soweit die Zulassung zum Boden überhaupt, als einem Anlagefeld des Kapitals, den Tribut an den Grundeigentümer bedingt. Hat diese Zulassung stattgefunden, so kann dieser dem quantitativen Umfang der Kapitalanlage auf gegebenem Bodenstück keine absoluten Schranken mehr entgegensetzen." Marx, Kapital III, S.773. - Das Pachtverhältnis wird rechtlich geregelt durch die §§ 535-597 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

2 dies ist vor allem in der Landwirtschaft oft der Fall (unterdurchschnittliche Löhne der Landarbeiter!), zumal bei bäuerlichen Kleinbetrieben, wo die Pächter auch den Boden bearbeiten und oft Abzüge vom Durchschnittsprofit in Kauf nehmen müssen (vgl. auch Anm.3 S.434) (vgl. Marx, Kapital III, S.640ff u.S.814f) - Abzüge vom Durchschnittsprofit mußte vor 1914 (und muß wohl heute auch noch) ein Teil der städtischen kleinen Hausbesitzer in Kauf nehmen (vgl. für die Zeit vor 1914: Spiethoff, Boden und Wohnung, S.65f; Ad.Weber, Wohnungsproduktion, S.272); ihr geringes Einkommen hing (und hängt) allerdings auch mit ihrem geringen Einsatz an Eigenkapital zusammen - ein Großteil von Profit und Grundrente mußte an die den Bau finanzierenden Banken gezahlt werden, so daß oft "der Hausbesitzer nur noch als 'Verwalter für die Hypothekengläubiger'" erschien (C.J.Fuchs, zit.o.Stellenang. bei Pritzkolet, Das kommandierte Wunder, S. 75)

kapitalistischer Bewirtschaftung (also auch tendenzieller Vernichtung des "mittelständischen" Kleinbetriebs) beide zur Übereinstimmung (abgesehen von Grundrenten-Steigerungen während der Laufzeit des Vertrags). - Wird mit dem Boden auch darauf angelegtes Kapital verpachtet, so addiert sich der Durchschnittsprofit daraus zur Pachtsumme hinzu.

Während der Dauer des Pachtvertrags fallen alle Extra-profile, die die Pachtsumme übersteigen, an den Pächter-Kapitalisten - ob sie nun aus wachsender Kapitalanlage bzw. überdurchschnittlich intensiver Bebauung oder aus steigenden Preisen/Mieten stammen. - Gegen Ende der Pachtzeit hin droht das vom Pächter-Kapitalisten in den Boden investierte Kapital an den Grundbesitzer zu fallen - eine Fortsetzung des Pachtvertrags wird den Verlust evtl. bezogener, dem Boden geschuldeter Extraprofite - seine Beendigung wird die Übergabe des in den Boden fixierten Kapitals an den Grundbesitzer bedeuten. Der Verlust des Kapitals an den Grundbesitzer geschah im England des 19. Jhs. ohne Entschädigung; in der BRD muß er heute entschädigt werden. Im ersteren Fall haben die Pächter das Kapital zum Ende der Vertragszeit hin soweit wie möglich verschlissen; im anderen werden sie längere Zeit vor Vertragsablauf nur noch die Investitionen bzw. Reparaturen tätigen, die ihnen die Erwirtschaftung eines Maximums von Profiten ermöglichen, alle anderen unterlassen, um so den für die Entschädigung maßgebenden "Ertragswert" zu erhöhen - auch in diesem Fall ist starker Verschleiß des Kapitals gegen Vertragsende die Folge

Engels berichtet, daß im England des 19. Jhs. "die Bauunternehmer nie die Eigentümer des Bodens sind, sondern ihn nach englischer Sitte nur auf zwanzig, dreißig, vierzig, fünfzig oder neunundneunzig Jahre gemietet haben, nach welcher Zeit er mit allem, was darauf ist, dem ursprünglichen Besitzer wieder zufällt, ohne daß dieser für gemachte Anlagen etwas zu zahlen hätte"(1). Gleiches galt für die Landwirtschaft. - Es ist klar, daß in diesem Fall"der Pächter alle Verbesserungen und Auslagen vermeidet deren vollständiger Rückfluß während der Dauer der Pacht-

1 Engels, Lage der arbeitenden Klassen, S. 290

zeit nicht zu erwarten steht." (1) Der Pächter wird dafür sorgen, daß das Kapital bei Vertragsablauf möglichst wenig wert ist. So sind verkommene Häuser und schlechtgehaltene Felder die Konsequenz (2) .

Der Grundsatz, daß nach Ablauf des Pachtvertrags alle auf dem Boden gemachten Kapitalanlagen, soweit sie immobil sind, an den Grundbesitzer fallen ("superficies solo cedit"), gilt auch heute in allen europäischen kapitalistischen Ländern (3) - auch in der BRD, "wenn der Mieter eines Grundstücks auf diesem ein Gebäude errichtet, da gemäß §§ 99, 946 Eigentum des Grundstückseigentümers wird." (4). Hier hat der Pächter gegen den Grundbesitzer einen "Bereicherungsanspruch", muß also von diesem entschädigt werden. "Der Bereicherungsanspruch ist, insbesondere bei einem in das Eigentum des Grundstückseigentümers fallenden Bau auf fremdem Grund und Boden, nicht nach oben durch den Verlust des Entreicherten begrenzt. Zur Ermittlung des Betrages, um den sich der Grundstückswert durch den Bau erhöht, ist in der Regel auf den Ertrag abzustellen. Eine Bewertung allein nach dem Bauwert ist als Verkennung des gesetzlichen Wertebegriffs ein Verstoß gegen das materielle Recht." (5) Der Pächter wird in diesem Fall versuchen, gegen Ende des Pachtvertrags ein Maximum an Profit aus seinem Kapital zu ziehen, um den für die Entschädigung maßgebenden "Ertragswert" möglichst hochzutreiben - wird also auch werterhaltende Investitionen bzw. Reparaturen so weit wie möglich vermeiden.

Insofern wirkt das Grundeigentum auch nach Abschluß des Pachtvertrags als indirekte Schranke für die Kapitalanlage. Dies ist nicht der Fall, wenn der Boden verkauft wird: der Kapitalist wird selbst Grundeigentümer. Als Bodenpreis bezahlt er dem Grundbesitzer die "kapitalisierte" Grundrente, d.h., eine Geldsumme, deren durchschnittliche Verzinsung (z.B. zu 8 %) die Grundrente (z.B. 1000 DM/Jahr aus dem Grundstück) erbrächte (also hier 12 500 DM). Die Grundrente ergibt sich, wie gesagt, nicht aus irgendeinem "Bodenwert", sondern umgekehrt: aus den auf dem Grundstück erwirtschafteten Extraprofiten, aus der Grundrente, resultiert der Bodenpreis. "Es ist in der Tat der Kaufpreis nicht des Bodens, sondern der Grundrente, die er abwirft, berechnet nach dem gewöhnlichen Zins-

1 Marx, Kapital III, S. 633f

2 vgl. Engels, a.a.O., S.289f; vgl. auch Bernoulli, Die Stadt und ihr Boden, S. 112f u. S. 116.

3 vgl. Staudinger, Kommentar zum BGB, I, S. 444ff

4 Staudinger II, Teil 2, S. 814

5 Staudinger III, Teil 1, S. 881

fuß.¹

Für den Kapitalisten sieht es aber anders aus: er hat Geld - Kapital - für den Boden ausgegeben. "In seiner Berechnung figuriert es für ihn also als zinstragendes Kapital, weil er die Einnahme, die er als Rente vom Boden (...) erhält, als Zins des Geldes berechnet, das ihm der Ankauf des Titels auf diese Revenue gekostet hat."² Daß der Boden einen Preis hat, ist, wie gesagt, nicht seinem (Tausch-) "Wert" geschuldet, sondern lediglich seinen natürlich gegebenen Eigenschaften in Verbindung mit seiner Bearbeitung - Eigenschaften, die prinzipiell überall vorfindlich, daher ohne Wert sind; sein "Wert" hängt nur zusammen mit der Tatsache, daß das Grundeigentum die auf ihm produzierten Extraprofite abfangen und sich in kapitalisierter Form als Bodenpreis aneignen kann³.

Die Höhe des Bodenpreises ist nicht nur durch die Grundrente selbst bestimmt:

- wie die Pacht, so kann auch der gezahlte Bodenpreis Bestandteile enthalten, die ökonomisch nicht Grundrente sind: Abzüge vom (erst künftig zu erwirtschaftenden) Profit und Arbeitslohn, und Zins auf das in den Boden fixierte Kapital;
- da der Bodenpreis durch die mit dem Durchschnittszins kapitalisierte Grundrente bestimmt ist, wechselt seine Höhe auch mit den Schwankungen dieses Zinses, ohne daß

1 Marx, Kapital III, S. 636. Marx setzt hinzu: "Diese Kapitalisierung der Rente setzt aber die Rente voraus, während umgekehrt die Renten nicht aus ihrer eigenen Kapitalisierung abgeleitet werden kann." (ebd.)

2 ebenda, S. 818

3 "es sind inkommensurable Größen, die hier aneinander gemessen werden, ein bestimmter Gebrauchswert, Bodenstück von soundsoviel Quadratfuß auf der einen Seite, und Wert, speziell Mehrwert, auf der andern. Es drückt dies in der Tat nichts aus, als daß unter den gegebenen Verhältnissen das Eigentum an den Quadratfüßen Boden den Grundeigentümer befähigt, ein bestimmtes Quantum unbezahlter Arbeit abzufangen, die das in den Quadratfüßen wie ein Schwein in den Kartoffeln wühlende Kapital realisiert hat." Marx, Kapital III, S. 787

die Grundrente sich ändern müßte (fällt der Zins, so steigt der Bodenpreis, und umgekehrt);

- "Die Tatsache, daß es sich bei der Bodenpreisbildung um eine Kapitalisierung von Zukunftswerten handelt"¹, drückt den spekulativen Charakter des Bodenpreises aus: der Preis des unbebauten (oder unterdurchschnittlich bebauten) Bodens bemißt sich am Preis des(optimal) bebauten - er ist eine Vorwegnahme einer noch gar nicht erwirtschafteten, aus (angenommen) optimaler Bebauung resultierenden Grundrente².

Der spekulative Charakter des Bodenpreises, seine Abhängigkeit von der durchschnittlichen Zinshöhe und die Tatsache, daß in ihn auch Bestandteile eingehen, die ökonomisch gar nicht Grundrente sind, bewirken, daß der Bodenpreis "nur grober äußerer Anhaltspunkt für die Entwicklung und Steigerung der Grundrente"³ ist.

In der BRD ist Bodenverkauf gegenüber der Pacht vorherrschend⁴ - die Mehrzahl der Kapitalisten ist gleichzeitig Grundbesitzer. Grundbesitz ist also nur noch bei Neugründungen und (räumlichen) Erweiterungen von Betrieben (bzw. Neubau von Mietshäusern) eine Schranke für Kapitalanlage; bei bestehenden Betrieben ist diese Schranke beseitigt, die Erhaltung und Erneuerung dieses Kapitals folgt nur

1 Birlem, Einfluß des Privateigentums an Grund und Boden, S. 12

2 "der Preis des nicht bebauten Bodens (ist) teils bestimmt durch den Preis des bebauten und ist daher nur ein Reflex der Kapitalanlage und ihrer Resultate in den bebauten Ländereien (...) Die Landspekulation (...) beruht nur auf diesem Reflex, den das Kapital und die Arbeit auf den unbebauten Boden werfen." Marx, Kapital III, S.681

3 Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 81

4 nach Hoell, Entwicklungstendenzen der Pacht, in: Wirtschaftswissenschaft 12/1965, S.2027, ist der Anteil des Pachtlands an der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit 23,5% in der BRD relativ gering (Frankreich:38%,Großbritannien: ca. 80%). In der städtischen Bodennutzung soll es,zumindest in zentralen Lagen,eine zunehmende Tendenz zur Pacht geben,schreibt Stapfenbeck,Monopolkapital und Grundeigentum,S.201f,belegt es aber nicht weiter;insgesamt dürfte Pacht hier noch relativ unbedeutend sein.

noch rein kapitalistischen Bedingungen, unbeeinflußt von (verpachtenden) Grundbesitzern.

Mögliche Steigerungen der Grundrente über die "Verzinsung des Bodenpreises hinaus" (jeder Kapitalist wird in seiner Rechnung die Grundrente als notwendige Verzinsung seines Kapitals ausweisen, eine zu geringe Grundrente als Verlust verbuchen) gehen definitiv an die Grundbesitzer-Kapitalisten. Es läßt sich daher annehmen, daß die Seßhaftigkeit der Betriebe der Grundbesitzer-Kapitalisten größer ist als sie unter Pachtbedingungen wäre. - Mit dem Grundbesitz wächst aber die Höhe der für einen Betrieb vorzuschießenden Geldsumme, da vermehrt um den Bodenpreis.¹ Da aber ein kapitalistischer Betrieb eine durch Produktionstechnik und Konkurrenz diktierte Mindestgröße hat, und diese noch zunimmt (vgl. S.87) , wird dort, wo der Bodenpreis-Anteil am gesamten zu investierenden Geldkapital groß ist, vermöge des Grundeigentums-Monopols der("mittelständische") Kleinunternehmer tendenziell verdrängt oder gerät in starke Abhängigkeit vom Finanzkapital, welches ihm wachsende Teile des notwendigen Geldkapitals vorstreckt.

Bodenpacht und Bodenpreis sind nur Ausfluß der Grundrente, also Ergebnis der kapitalistischen Produktion und Zirkulation, die je nach Bodenart verschiedene Extraprofite abwirft - für den Einzelkapitalisten sind sie aber eine durch das Grundeigentum gesetzte Bedingung der Kapitalverwertung: ihm vorgegebene Kosten. Extraprofit , ein Ergebnis der kapitalistischen Produktion, erscheint hier also

1 bzw. die bei einer Investition für produktive Zwecke anlegbare Kapitalsumme vermindert sich, wie Marx am Beispiel kleinbäuerlicher Grundbesitzer bemerkt - seine Aussage gilt allgemein: "Die Ausgabe von Geldkapital für Ankauf des Bodens (...) ist pro tanto eine Verminderung des Kapitals (...) Sie vermindert pro tanto den Umfang ihrer Produktionsmittel und verringert daher die ökonomische Basis der Reproduktion." Marx, Kapital III, S. 818

als ihre Voraussetzung¹.

2.24 Landwirtschaftliche - städtische Grundrente

In der Landwirtschaft entstehen Grundrenten von verschiedener Höhe - unter der Voraussetzung, daß aller Boden angeeignet ist - wesentlich aus der verschiedenen Fruchtbarkeit der Grundstücke, genauer: aus dem "Unterschied zwischen den von ihnen bei einem gleichen Aufwand von Kapital und Arbeit gelieferten Erträgen." ² Verschiedene Lage kann die den Fruchtbarkeitsdifferenzen geschuldeten Ertragsdifferenzen modifizieren, da durch Transportkosten-Einsparungen die Kostpreise (Produktionskosten für die Kapitalisten) der Bodenprodukte bei gleichen Marktpreisen gesenkt, dadurch Extraprofite ermöglicht werden. Fruchtbarkeit und Lage können kontradiktorisch wirken: "Die Unfruchtbarkeit kann die günstige Lage paralisieren (...). Andererseits kann ungünstige Lage Fruchtbarkeit paralisieren."³ - sie können sich aber auch gegenseitig in ihrer Wirkung verstärken.

Die absolute Mindestrente (siehe 2.3) zahlt das unter ungünstigsten Bedingungen (vor allem geringste Fruchtbarkeit) produzierende Kapital. Die Produktionspreise (Kostpreis plus Durchschnittsprofit) seiner Produkte sind die regulierenden Marktpreise.

Damit eine Nachfrage nach Bodenprodukten durch deren Zufuhr gestillt werde, müssen (unter Bedingungen kapitalistischer Produktion) die Marktpreise eine Höhe erreicht haben, die nicht nur die Preise für Maschinenverschleiß, Rohstoffe und Arbeitslohn ersetzen ("Kostpreis"), sondern

1 "Hier geht also die Resultate der kapitalistischen Produktion als Voraussetzungen in sie ein, als Vorschüsse, die der Kapitalist selbst macht, die für ihn durchaus keinen Mehrwert, keinen Überschuß über die gemachten Avancen repräsentieren. Bei diesen Formen des Mehrwerts erscheint es den einzelnen Kapitalisten selbst, daß die Produktion von Mehrwert zu den Produktionskosten der kapitalistischen Produktion gehören." (Marx, Mehrwert III, S. 471)

2 Ricardo, Die Grundrente, S. 82

3 Marx, Mehrwert II, S.362; vgl. auch Marx, Kapital III, S.777

auch den Durchschnittsprofit, welcher Voraussetzung der Produktion ist ("Produktionspreis"); sie müssen weiterhin eine Mindestrente für die Produktion auf dem schlechtesten Land erbringen, da nur bei Zahlung dieser Rente die Grundeigentümer ihren Boden für Produktion freigeben (vgl. 2.3). Wächst die Nachfrage, so steigen die Preise, damit auch die Extraprofite, bis zusätzlicher Boden in Bebauung genommen und die zusätzliche Nachfrage befriedigt ist. Ist dieser Boden von noch schlechterer Qualität als der bisher schlechteste bebaute, so wird sein Produktionspreis regulierend, die Grundrenten auf allen Böden steigen, auch der bisher schlechteste bebaute Boden trägt Differentialrente; wird besserer Boden in Bebauung genommen, so bleibt der bisher schlechteste regulierend, die Preise werden bei Befriedigung der Nachfrage wieder auf sein Niveau sinken.

Sinkt die Nachfrage, so sinken die Preise - die Produktion auf dem bisher schlechtesten bebauten Boden lohnt sich für die Kapitalisten nicht mehr, da ihr Profit unter den Durchschnitt sinkt - sie ziehen ihr Kapital zurück und werfen es in andere Produktionssphären. Die Extraprofite, also die Grundrenten, sinken, der bisher schlechteste bebaute Boden liegt brach, und der Produktionspreis des nächstbesseren Bodens, der nun keine Differentialrente mehr trägt, wird regulierender Marktpreis. (1)

Die Extraprofite der unter günstigeren Bedingungen produzierenden Kapitale werden vom Grundbesitz abgeschöpft, werden also nicht (wie in anderen Produktionssphären) durch Konkurrenz ausgeglichen. Die Höhe der landwirtschaftlichen Grundrenten bemißt sich also an den Differenzen der auf Böden verschiedener Qualität produzierten Extraprofite gegen den auf dem schlechtesten bebauten Boden produzierten Profit - sie heißen daher Differentialrenten; hinzu addiert sich die absolute Mindestrente.

In der Landwirtschaft ist der Boden selbst ein Produktionsmittel (ähnlich im Rohstoffabbau); in Industrie, Handel, Verwaltung, Wohnungsverwertung, kurz: in der von uns als "städtisch" bezeichneten Bodennutzung ist das "Land nur Zubehör"², nur Standort des auf ihm errichteten Kapitals. Sieht man einmal ab von der Beschaffenheit des Baugrunds, die auch, aber in sehr nebensächlicher Weise, die städti-

1 vgl. hierzu Marx, Kapital III, S. 663ff.

2 M. Weber, Wirtschaft und Gesellschaft, S. 930; ähnlich Marx, Kapital III, S. 789

sche Grundrente beeinflusst¹, so läßt sich sagen: "Die Stadtrente ist in ihrem Wesen eine ausgesprochene Lagerente."²

Städtische Lagerente ergibt sich bei Industriebetrieben wesentlich aus Transportkosten-Ersparnissen, d.h. relativ geringeren Kostpreisen des Einzelprodukts und, unter Bedingungen der Vollbeschäftigung aus Nähe zu großen differenzierten Arbeitsmärkten; bei Handelsbetrieben ergibt sie sich bei gleichen Warenpreisen und gleichem Kapitaleinsatz vor allem aus lagebedingt größerem Warenumsatz, also der Vermehrung der Profitmasse in einem Zeitabschnitt über den Durchschnitt hinaus; bei Verwaltungen und den übrigen Betrieben des tertiären Wirtschaftssektors aus Kostenersparnissen in Transport, Zeitaufwand und Information - also wiederum aus geringerem Kapitaleinsatz ("Kostpreisen"); bei Wohnungsvermietung aus Mietpreisdifferenzen bei gleichem Kapitaleinsatz pro Haus. - Bei Wohnungsvermietung und tertiärem Wirtschaftssektor spielen Präferenzen der Konsumenten eine große Rolle - diese sind motiviert nicht nur durch Transportkosten- und Zeitersparnisse, sondern auch durch Informationsvorteile, allerlei gesellschaftliche Prestigeüberlegungen u.ä. - schwer quantifizierbare Faktoren, die sich über den Warenkauf in höherem Umsatz bzw. höheren Preisen, in jedem Fall aber: Extraprofiten niederschlagen.

Nur die Wohnungsvermietung haben offensichtlich die Ökonomen im Auge, die behaupten: "Bei der landwirtschaftlichen Rente sind die Preise der Produkte gegeben, während die Kosten für die verschiedenen Bodenklassen verschieden

¹ Pfannschmidt, Bodenrente, S.62f, weist darauf hin, daß in der Stadt "Bodengüterenten (...) aus Wertunterschieden des Baugrundes (Grundwasser, Sumpf, Gestein und Trümmerflächen) mit verschiedenem Gründungsaufwand" resultieren können. Die Tragfähigkeit des Baugrundes bestimmt das Gewicht der darauf zu errichtenden Gebäude, setzt folglich z.B. bei Hochhäusern die Obergrenze der Intensitätsrente (vgl. 2.42)

² Lütge, Wohnungswirtschaft, S.103; ebenso Birlem, Einfluß des Privateigentums an Grund und Boden, S.11; Marx, Kapital III, S.781; Wieser, Theorie der städtischen Grundrente, S. 7

sind; bei der Stadtrente dagegen sind die Preise verschieden, die man für die Miete bewilligt, während die Kosten für die Bauausführung überall gleich gegeben sind."¹ Hierzu ist zu bemerken: auch bei der Wohnungsvermietung ist das für ein hochherrschaftliches Haus mit hohen Mieten aufzuwendende Kapital höher als für ein Arbeiterhaus mit niedrigeren Mieten². Im übrigen "kann man aber auch bei der ländlichen Grundrente sagen, sie entstehe durch höheren Ertrag bei gleichen Gestehungskosten"³ - und tatsächlich setzt eine rationale Betrachtung der Grundrente voraus, daß man den Ertrag verschiedener Böden bei gleichem Kapitaleinsatz untersucht (vgl. auch 2.4). Der angesprochene Unterschied zwischen ländlicher und städtischer Grundrente (aus Wohngrundstücken) ist also nur ein formaler. Betriebe der Industrie und des tertiären Wirtschaftssektors erzielen im übrigen in den Städten verschiedene Extraprofite bei gleichen Warenpreisen.

Städtische wie landwirtschaftliche Grundrente basiert auf der privaten Aneignung und grundsätzlichen Unvermehrbarkeit und Unersetzbarkeit allen Bodens. Das heißt nicht, daß der für landwirtschaftliche Zwecke benötigte Boden nicht vermehrt werden könnte - durch Rodung, Entwässerung u.ä. - ebenso wie der städtische Boden vermehrt wird durch die Nutzungsänderung der die Stadt umgebenden landwirtschaftlichen Grundstücke, die verkehrs- und versorgungsmäßig erschlossen werden müssen. Die Vermehrung beider verlangt aber einen erheblichen Kapitaleaufwand, der vor allem beim städtischen Boden meist vom Staat vorgeschossen werden muß.

1 Wieser, Theorie der gesellschaftlichen Wirtschaft (1914), zit.n.Hofmann, Sozialökonomische Studentexte 2, S.184; vgl. auch Wieser, Theorie der städtischen Grundrente, S. 7ff; Lütge, Wohnungswirtschaft, S.103 u. S.384, und Paulsen, Allgemeine Volkswirtschaftslehre III, S. 86

2 darauf weist Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 44, hin.

3 Ad. Weber, Wohnungsproduktion, S. 261

Daraus ergibt sich eine grundsätzliche Knappheit des Bodens, die in der Landwirtschaft zwar nur teilweise (regional) vorhanden ist, da aufgrund der Überproduktion und der geringen Rentabilität der landwirtschaftlichen Kleinbetriebe viel Boden brach gelegt wird ("Sozialbrache")¹ - in der Stadt aber ist der Boden außerordentlich knapp, zumal angesichts der Finanznot der den Boden erschließenden Gemeinden. Diese Knappheit bewirkt, daß "die Nachfrage zunächst vor allem in den gesuchten Lagen gewöhnlich größer als das Angebot sein wird (Qualitätsmonopol)"². Da aber für die jeweiligen Nutzungsformen nur jeweils bestimmte Lagen infrage kommen, außerhalb derer sich ihre Extraprofite sehr schnell in Verluste verwandeln können, sind praktisch alle Lagen (abgesehen vom Stadtrand) "gesucht": die städtische Grundrente hat gegenüber der landwirtschaftlichen insgesamt einen besonderen Monopolcharakter. "Wenn wir (...) von einer Lagerente sprechen, so ist immer eine gewisse Knappheitsrente mit eingeschlossen. (...) Die Eigentümer von Baugrundstücken haben eine Monopolstellung wohl in dem Sinne, daß sie als einzige in einer bestimmten Lage ein Grundstück anbieten, aber nicht im Blick auf die Angebotsseite überhaupt. Der Monopolcharakter wird vom Rande einer Stadt bis zu ihrem Zentrum stufenweise zunehmen."³

In der städtischen wie in der landwirtschaftlichen Bodennutzung können die Vorteile von Lage bzw. Fruchtbarkeit vervielfacht werden durch zusätzliche bzw. erhöhte Kapitalanlage auf einem Bodenstück (Intensitätsrente - vgl. 2.42)

1 vgl. Hoell/Rechtziegler, Kapitalistische Grundrente, in: Wirtschaftswissenschaft 11/1967, S. 1873f.

2 Rüchardt, Bewertung und Krediturteil, S. 454

3 Lubahn, Städtische Grundrente, S. 30f. Den Monopolcharakter der städtischen Lagerente betonen ebenso Birlem, Einfluß des Privateigentums an Grund und Boden, S. 9f; C.J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage (1904), zit. in Ander, Preisbildung städtischen Bodens, S. 32; Hofmann, Bodeneigentum und Gesellschaft, S. 19; Marx, Mehrwert II, S. 24; auch M. Weber, Wirtschaft und Gesellschaft, S. 926 vermerkt, "daß städtische Grundrenten (...) durch monopolistische Verkehrslagen von Stadtgrundstücken bedingt sind."

Bei der städtischen Grundrente wird ganz besonders deutlich, daß der "Tauschwert" des Bodens, Pacht oder Bodenpreis, nicht aus dem Boden selbst und seinen Qualitäten sich ergibt, sondern aus der höheren Produktivität des auf ihm angelegten Kapitals im Vergleich zu den allgemeinen Verwertungsbedingungen.¹ Ganz besonders deutlich ist auch die Tatsache, daß die Grundrente entsteht, "ohne daß der Eigentümer weiter mitzuarbeiten hätte."² Der Grundeigentümer braucht - als solcher - nur abzuwarten, daß ihm die Rente zufließt - allenfalls kann er den Verkauf seines Bodens verweigern, wenn er zu einem späteren Zeitpunkt einen günstigeren Preis zu erzielen hofft. Die Überwachung und Verwertung des auf diesem Boden funktionierenden Kapitals (inklusive der darauf tätigen Arbeitskräfte) und der Profit daraus haben mit dem Einkommen aus Grundeigentum, der Grundrente, nichts zu tun.

Zwischen der städtischen und der landwirtschaftlichen Grundrente gibt es also keine prinzipiellen Unterschiede, außer dem, daß die Stadtrente wesentlich Lagerrente ist, während bei der landwirtschaftlichen Rente die Fruchtbarkeit der Haupt-Faktor ist. In der Stadtrente treten lediglich einige Charakteristika der Grundrente, des Grundeigentums überhaupt, besonders deutlich hervor: "Es zeichnet sich diese Rente aus durch den überwiegenden Einfluß, den hier die Lage auf die Differentialrente ausübt (sehr bedeutend z.B. beim Weinbau und bei Bauplätzen in großen Städten); zweitens durch die Handgreiflichkeit der gänzlichen Passivität des Eigentümers (...) und endlich durch

¹ Das gilt allgemein - selbst für den Fall, in dem vermittelt des Grundeigentums eine sehr handfest wirkende Naturkraft - in Marx' Exemplifizierung: ein Wasserfall - die Produktivität des Kapitals erhöht. "Die Naturkraft ist nicht die Quelle des Surplusprofits, sondern nur eine Naturbasis desselben, weil die Naturbasis der ausnahmsweise erhöhten Produktivkraft der Arbeit. (...) Das Grundeigentum schafft also nicht den Wertteil, der sich in Surplusprofit verwandelt, sondern es befähigt nur den Grundeigentümer, den Eigentümer des Wasserfalls, diesen Surplusprofit aus der Tasche des Fabrikanten in seine eigne zu locken." (Marx, Kapital III, S. 659f)

² Wieser, Theorie der städtischen Grundrente, S. 38

das Vorwiegen des Monopolpreises in vielen Fällen, speziell der schamlosesten Ausbeutung des Elends (denn das Elend ist für die Hausrente eine ergiebigere Quelle, als die Minen von Potosi je für Spanien waren) und die ungeheure Macht, die das Grundeigentum gibt, wenn es mit dem industriellen Kapital in derselben Hand vereinigt, dieses befähigt, die Arbeiter im Kampf um den Arbeitslohn praktisch von der Erde als ihrem Wohnsitz auszuschließen."¹

2.3 Absolute Grundrente

Die Grundeigentümer sind vermöge ihres Monopols zwar in der Lage, sich Teile des in Industrie und Landwirtschaft produzierten, an den tertiären Wirtschaftssektor und die Wohnungsunternehmung verteilten Mehrwerts anzueignen - auf die Produktion des Mehrwerts haben sie aber keinen Einfluß. "Der Grundeigentümer ist stets bereit, eine Rente zu beziehen, d.h. etwas umsonst zu erhalten; aber das Kapital braucht gewisse Umstände, um seinen Wunsch zu erfüllen."²

Paradoxerweise wird eine Form der Grundrente: die absolute (Mindest-)Rente, vom Grundeigentum erzeugt, obwohl nicht produziert. Da der Voraussetzung nach aller Boden angeeignet ist, die Bodenverwertung kapitalistisch betrieben wird, so müßte eine Bearbeitung des schlechtesten Bodens lediglich einen Durchschnittsprofit abwerfen - auf allen besseren Böden ergeben sich Extraprofite, die die Grundeigentümer sich aneignen (bzw. die Kapitalisten als Grundeigentümer beziehen). Die Grundeigentümer dieses schlechtesten Bodens werden ihn aber natürlich nicht

¹ Marx, Kapital III, S. 781f - mit letzterem ist der Werkswohnungsbau gemeint, bei dem bekanntlich der Mietsvertrag mit dem Arbeitsvertrag gekoppelt ist, so daß die Arbeiter bei Arbeitskämpfen oder schlechter Wirtschaftslage nicht nur der Arbeit, sondern auch des Dachs über dem Kopf beraubt werden können.

² Marx, Kapital III, S. 779

kostenlos abgeben - solange er keine Rente abwirft, werden sie ihn der Bebauung entziehen. Die Preise der Bodenprodukte müssen also soweit steigen, bis auch auf dem schlechtesten bebauten Boden Rente erwirtschaftet wird - und sie werden steigen, da nur unter dieser Bedingung die Nachfrage durch Zufuhr an Bodenproduktion befriedigt wird¹. "Wenn die schlechteste Bodenart A nicht bebaut werden kann - obgleich ihre Bebauung den Produktionspreis abwerfen würde - bis sie einen Überschuß über diesen Produktionspreis, eine Rente abwirft, so ist das Grundeigentum der schöpferische Grund dieser Preissteigerung. Das Grundeigentum selbst hat Rente erzeugt."²

In diesem Fall der Mindestrente, die der Preis der absoluten Zulassung des Kapitals zum Boden ist, hat das Grundeigentum die Erzeugung von Mehrwert ermöglicht und erzwungen; um diesen Betrag müssen sich die Preise der Bodenprodukte erhöhen - während alle Formen der Differentialrente sich erst aus der Preisbildung ergeben. - Die aus dem Grundeigentums-Monopol resultierende absolute Grundrente erklärt, warum aller Boden einen Preis hat.

Die absolute Grundrente kann nur gering sein, da zusätzliche Nachfrage auch durch zusätzliche Kapitalanlage auf schon bebauten rentetragenden Böden gestillt werden kann

¹ Carell, Allgemeine Volkswirtschaftslehre, S.398f, beschreibt es folgendermaßen: "Diese (...) absolute Grundrente (...) ist der Preis für die Nutzung des wirtschaftlichen Gutes "Grenzboden" (i.e. der "schlechteste Boden, der noch zur Bedarfsdeckung herangezogen werden muß"; ebd.]. Wir können uns ihre Höhe verdeutlichen, wenn wir davon ausgehen, daß der gesamte verfügbare Boden zur Bedarfsdeckung herangezogen worden ist. Nun steigt die Nachfrage nach Agrarprodukten, so daß der Preis der Agrarprodukte steigt. Auch der Grenzboden erzielt dann einen den Aufwand an Kapital und Arbeit übersteigenden Preis für seine Produkte." - Damit ist allerdings nicht die Höhe, sondern nur die Entstehung der absoluten Grundrente "verdeutlicht". Carell unterschlägt im übrigen, daß dieses Ansteigen der Preise hier nur aufgrund des Monopols des Grundeigentums notwendig ist - wie er, nebenbei gesagt, den Profit unterschlägt, ihn einfach dem "Aufwand an Kapital" subsumiert.

² Marx, Kapital III, S. 763; vgl. auch S. 80f

und dort im allgemeinen nur einen Durchschnittsprofit abwerfen muß (vgl. S.142f). Die Konkurrenz der Grundeigentümer untereinander bzw. der Produktion auf rentetragenden Böden sowie die Konkurrenz importierter Bodenprodukte beschränkt die absolute Grundrente auf ein Minimum. "So weit die eigentliche Ackerbaurente bloßer Monopolpreis, kann dieser nur klein sein, wie hier auch die absolute Rente unter normalen Umständen nur klein sein kann."¹

Die absolute Grundrente ist nur bei landwirtschaftlicher Nutzung von Bedeutung: zum einen hat für städtische bzw. industrielle Nutzungen die Grundrente als Kostenelement des Einzelkapitals relativ geringere Bedeutung als für landwirtschaftliche. Zum anderen müssen städtische Nutzungen in jedem Fall eine Differentialrente realisieren, die über der landwirtschaftlichen Rente liegt; sie müssen dies, um sich überhaupt auf beliebigem landwirtschaftlich genutztem Boden ansiedeln zu können. - Da in Nähe größerer Städte die landwirtschaftlichen Grundrenten aufgrund von Lagevorteilen (große Nähe zum Absatzmarkt!) und sehr intensiver Bebauung bis zu einem in landwirtschaftlicher Nutzung erreichbaren Maximum ansteigen, werden städtische Nutzungen schon am Stadtrand mindestens diese maximalen landwirtschaftlichen Renten erbringen müssen.² Die städtische Grundrente ist also eine Differentialrente, die Nutzung städtischen Bodens erbringt in jedem Fall höhere Extraprofite im Verhältnis zur beanspruchten Bodenfläche als die landwirtschaftliche Maximalrente.

Aus der Tatsache, daß städtische Nutzung nur möglich ist, wo sie höhere Grundrenten als die landwirtschaftliche bringt, leiten einige Autoren das Bestehen einer Art

I ebenda, S.779; vgl.auch ebenda, S.766 - zit.auf S.159

² Eine Theorie der mit den Lagevorteilen durch Marktnähe wachsenden Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung entwickelte J.v.Thünen (vgl.Hofmann, Sozialökonomische Studentexte 2, S.193ff; Pfeil, Großstadtforschung,S.315 Anm.1).Ähnlich Pfannschmidt, Bodenrente, S.23: "Die natürliche Intensität der landwirtschaftlichen Bodennutzung und Besiedlung steigt ringförmig näher den städtischen Marktzentren und geht über gärtnerische Nutzungen in die Stadtwirtschaft über."

absoluter Stadtrente ab. "Schon die Lage am Rande einer Stadt bringt dem mit Häusern bebauten Boden einen Ertrag, der den landwirtschaftlichen übersteigt, die "unbedingte Stadtrente."¹ Der Abstand der städtischen Mindest- und der landwirtschaftlichen Maximalrenten nimmt in letzter Zeit zu - so erhöhte sich der Wertzuwachs durch die Umwidmung von Ackerland (am Stadtrand) in städtisches Bauland von 12 DM/qm 1960 auf 30 DM/qm 1969². Diese städtische Mindestrente ist aber keine absolute Rente, da sie nicht der absoluten Zulassung des Kapitals auf den Boden, sondern lediglich einem Nutzungswechsel geschuldet ist.

Exkurs:

2.31 Absolute Grundrente und "Wertgesetz"

Die Theorie der absoluten Grundrente ist wichtig nur für die Landwirtschaft - in der städtischen Grundrente erscheint sie lediglich als fixer Faktor, der sich hinzuaddiert. Wenn hier gleichwohl in einer gewissen Ausführlichkeit Marx' Ableitung der absoluten Grundrente untersucht wird, so 1. weil Marx hier Fehler unterlaufen, die auch seine Adepten unverdrossen reproduzieren, 2. weil von diesen die Bedeutung der absoluten Grundrente für städtische Verhältnisse überschätzt wird, 3. weil an diesem Beispiel auch die Haltung des Verfassers zu Marx' Theorie deutlich werden mag.

Ist die Differentialrente der größeren Produktivität der Arbeit auf bestimmten Grundstücken geschuldet, so ist die absolute Grundrente nur Resultat des Grundeigentums-Monopols - sie scheint sich nicht aus Arbeit zu ergeben.

1 Spiethoff, Boden und Wohnung, S.70; ähnlich argumentiert Eberstadt, der sie "Hausplatzrente" nennt (vgl. Ander, Preisbildung städtischen Bodens, S.29), und Wieser, der sie "Stadtrente" nennt (Wieser, Theorie der städtischen Grundrente, S. 9f).

2 Tiemann, Baulandpreise, S. 572

Ricardo leugnet die Existenz einer absoluten Grundrente, da er die Theorie des einzig durch gesellschaftliche Arbeit bestimmten Werts erhalten will; er ist dazu genötigt, weil er unterstellt, daß der Wert der Waren gleich ihren Durchschnittspreisen sei, so daß das Erscheinen eines nicht in der jeweiligen Produktionssphäre (z.B. Landwirtschaft) erzeugten Wertteils in den Durchschnittspreisen der entsprechenden Produkte seiner Werttheorie widerspräche - ein solches Element wäre die absolute Grundrente¹.

Marx nimmt an, daß die absolute Grundrente praktisch existiert; er beschäftigt sich ausführlich mit ihrer theoretischen Erklärung. - Er hat nachgewiesen, daß Wert und Durchschnittspreis (Produktionspreis) von Waren im allgemeinen auseinanderfallen: in verschiedenen Produktionssphären ist, aufgrund der materiellen Verschiedenheit der Produktionsbedingungen, bei einem jeweils bestimmten Stand der Produktionstechnik anzunehmen, daß die "organische Zusammensetzung" der Kapitale - das Wertverhältnis von konstantem (Maschinen, Gebäude, Hilfsstoffe, Rohstoffe) zu variablem (Wert der Arbeitskräfte) Kapital verschieden ist. Sieht man ab von der verschiedenen Umschlagszeit der Kapitale², und nimmt man (wie Marx es tut) für alle Produktionssphären eine gleiche Mehrwertrate an (Verhältnis von Wert der Arbeitskraft zu produziertem Mehrwert), so müßten in verschiedenen Produktionssphären verschiedene Profitraten herrschen; das heißt, die Kostpreise (konstantes und variables Kapital) wären für Kapitale gleichen Werts gleich - die Profite (Mehrwert für den Kapitalisten)

1 vgl. Marx, Mehrwert II, S.122 ff und S. 241ff.

2 "Für den Kapitalisten ist die Umschlagzeit seines Kapitals die Zeit, während deren er sein Kapital vorschießen muß, um es zu verwerten und in der ursprünglichen Form zurückzuerhalten." (Marx, Kapital II, S.157). Sie ist bestimmt durch die Zeitdauer der Produktion, die ein vorgeschossenes Kapital in Waren verwandelt, und die Zeit, die benötigt wird, um die Waren in Geld bzw. Kapital zu verwandeln (Produktionszeit und Umlaufzeit). Je kürzer die Umschlagzeit des Kapitals, desto größer ist die in einem Jahr produzierte Mehrwertmasse, desto größer auch die (pro Jahr berechnete) Profitrate. (vgl. Marx, Kapital II, S.241ff)

aber verschieden. Da aber die Kapitalisten die Profite (Mehrwert) im Verhältnis zu ihrem Gesamtkapital berechnen (nicht im Verhältnis zum Wert der Arbeitskraft), wird zwischen verschiedenen Produktionssphären Konkurrenz entstehen (da natürlich jeder dort investiert, wo es die höchsten Profite gibt) und das Kapital solange transferiert werden, bis einheitliche Profitraten hergestellt wurden.

"Diese Gleichheit der Kostpreise bildet die Basis der Konkurrenz der Kapitalanlagen, wodurch der Durchschnittsprofit hergestellt wird." (1)

Die Angleichung der Profitraten zur Durchschnittsprofitrate sei kurz exemplifiziert. Gesetzt, es gäbe 3 Produktionssphären A, B, C mit verschiedener organischer Zusammensetzung des Kapitals, die also auch, bei gleicher Mehrwertrate, verschiedene Warenwerte produzieren:

	organ. Zus.-Mehr- (Mehrw.)			W a r e :			Abweichg. Preis=Wert
	setz.d.Kap.	wert	rate)	Wert	Preis	Profitr.	
A	80c + 20v	20m	(100%)	120	130	30%	+10
B	70c + 30v	30m	(100%)	130	130	30%	-
C	60c + 40v	40m	(100%)	140	130	30%	-10
	210c + 90v	90m		390	390	30%	

c: konstantes Kapital (Maschinen, Rohstoffe etc.)

v: variables Kapital (Arbeitslöhne, etc.)

m: Mehrwert

(Das Beispiel ist entnommen der Marxistischen Arbeiterschulung, Kursus: Politische Ökonomie, S. 168)

Die Angleichung geschieht folgendermaßen: dadurch, daß Kapitalisten aus A mit (zunächst) geringeren Profiten ihr Kapital in die Produktionssphäre C mit (zunächst) hohen Profiten werfen, wird in A Warenknappheit entstehen - die Preise, also die Profite werden dort steigen; in C wird es Warenüberfluß geben, daher Preiskonkurrenz, sinkende Preise, sinkende Profite. Die Bewegung wird erst anhalten, wenn die Profitraten aller Sphären gleichgroß sind (B wird natürlich ebenso mit eingehen), obgleich die organische Zusammensetzung der Kapitale verschieden bleibt.

In Produktionssphären mit unterdurchschnittlicher organischer Zusammensetzung des Kapitals wird folglich der Wert der Waren (konstantes + variables Kapital + Mehr-

1 Marx, Kapital III, S. 163

wert - bei gleicher Mehrwertrate!) größer sein als ihr Produktionspreis (konstantes + variables Kapital + Durchschnittsprofit). Ein solcher Bereich war zu Marx' Zeiten die Landwirtschaft.

Es lag daher nahe, die Möglichkeit absoluter Grundrente, wollte man das "Wertgesetz" (es gibt keinen Wert außer dem durch Arbeit produzierten) nicht verletzen, aus den immanenten Bedingungen der Mehrwertproduktion in der Landwirtschaft zu erklären - aus der Tatsache, daß die Werte der Waren hier größer als ihre Produktionspreise waren. Die theoretische Möglichkeit wird Marx dabei zur allgemeinen Voraussetzung - daß nämlich "die Zusammensetzung des agrikolen Kapitals niedriger ist als die des gesellschaftlichen Durchschnittskapitals (...) daß nur unter dieser Voraussetzung der Wert der Agrikulturprodukte über ihrem Produktionspreis stehen kann."¹ So ergibt sich: "Infolge der Schranke jedoch, die das Grundeigentum setzt, muß der Marktpreis bis zu einem Punkt steigen, wo der Boden einen Überschuß über den Produktionspreis, d.h. eine Rente zahlen kann. Da aber der Wert der vom agrikolen Kapital produzierten Waren der Voraussetzung nach über ihrem Produktionspreis steht, bildet diese Rente (...) den Überschuß des Werts über den Produktionspreis oder einen Teil davon."² Damit ist die Existenz einer absoluten Grundrente an die unterdurchschnittliche organische Zusammensetzung des Kapitals in der Landwirtschaft gebunden - näherte sich diese dem gesellschaftlichen Durchschnitt an, so müßte auch die absolute Grundrente wegfallen.

Existenz des Grundeigentums vorausgesetzt, muß das Kapital "dem Grundeigentümer den Überschuß des Werts über den Kostenpreis (gemeint: Produktionspreis; R.N.) lassen. Dieser Unterschied selbst aber entspringt nur aus einem Unterschied in der Zusammensetzung der organischen Bestandteile des Kapitals. (...) Dieser Unterschied ein historischer, kann also verschwinden. Dieselbe Schlußfolge, die die Existenz der absoluten Grundrente als möglich zeigt, zeigt ihre Wirklichkeit, ihre Existenz als bloß historisches fact, das einem gewissen Entwicklungsgrad der Agrikultur eigen, auf einem höheren verschwinden

¹ Marx, Kapital III, S. 768

² ebenda, S. 770

kann¹. "Wäre die Durchschnittszusammensetzung des agrikolen Kapitals dieselbe oder höher als die des gesellschaftlichen Durchschnittskapitals, so fiel die absolute Rente, immer im entwickelten Sinn, fort." (2)

Wieso allerdings das Grundeigentum trotz seines Monopols über den Boden in diesem Fall das Kapital auf den schlechtesten Boden kostenlos zulassen sollte, erörtert Marx nicht:

Hier ist in der Tat ein Widerspruch: ein Zusammenhang zwischen dem Monopol des Grundeigentums und der organischen Zusammensetzung des Kapitals in der Landwirtschaft, dergestalt, daß das Grundeigentum nur bewirkte, "den Wert der Ware über ihrem Durchschnittspreis zu halten; nicht die Ware über, sondern zu ihrem Wert zu verkaufen"³, ist schlechterdings nicht auszumachen. Wenn Marx eine Differenz zwischen Wert und Produktionspreis der Bodenprodukte als Quelle der absoluten Grundrente annimmt, dann müßte er ihre Ursache: unterdurchschnittliche organische Zusammensetzung des landwirtschaftlichen Kapitals, entweder als bleibendes Faktum des Kapitalismus postulieren - was unbeweisbar wäre - oder er muß sie als historisches Faktum erfassen, muß dann aber den Wegfall der absoluten Grundrente postulieren, wenn sich die organische Zusammensetzung des landwirtschaftlichen der des gesellschaftlichen Durchschnittskapitals angleicht - das widerspricht aber der Theorie des Grundeigentums-Monopols, aus der die Existenz einer absoluten Grundrente erst abgeleitet wird. Im übrigen würde eine solche rein historische Begründung keine allgemeine Theorie der absoluten Grundrente rechtfertigen. - Weiterhin würde nach Marx die absolute Grundrente ökonomisch wegfallen, wenn auf einem Bodenstück Kapitalist und Grundeigentümer identisch sind - dies bliebe ein Einzelfall (nahezu jedes Grundstück wird von einem Grundeigentümer gekauft, wodurch sich die abso-

¹ Marx, Mehrwert II, S. 242f

² ders., Kapital III, S. 773

³ Marx, Mehrwert II, S. 88

lute Grundrente realisierte); sie fiel auch weg, wenn die Konkurrenz besserer Ländereien Überproduktion erzeugte¹.

Die Widersprüche von Marx' Theorie der absoluten Grundrente sind den meisten marxistischen Theoretikern, die sich damit beschäftigten, entgangen² - sie reproduzieren hier nur, was Marx schrieb. Nur Hofmann macht theoretische Einwände gegen Marx geltend - die Bedingungen der absoluten Grundrente, wie Marx sie formuliert, seien heute im allgemeinen nicht gegeben:

- in Ländern, in denen Bodeneigentum und Bodenverwertung nicht getrennt seien, entfalle nach Marx die absolute Grundrente - seine Theorie habe also nur sehr beschränkte Geltung;
- unter Bedingungen allgemeiner landwirtschaftlicher Überproduktion und eines agrarischen Weltmarkts komme ein Monopol der Anbieter landwirtschaftlicher Produkte nicht zustande;
- in der Landwirtschaft sei die Mehrwertrate wahrscheinlich höher als in gewerblicher Produktion (aufgrund längerer Arbeitszeit und geringerer Löhne - schon dies könne eine Quelle absoluter Rente sein);
- in der Landwirtschaft herrsche wahrscheinlich keine unterdurchschnittliche organische Zusammensetzung des Kapitals mehr³.

Tatsächlich treffen Hofmanns Einwände im wesentlichen zu; Rechtziegler und Hoell bestätigen sie:

1 vgl. Marx, Mehrwert II, S. 302f

2 genannt seien hier nur: v.Einem/Faßbinder u.a., Grundeigentum und Grundrente, in: Arch+ 17 (1973), S.55ff; Marxistische Arbeiterschulung, Kursus: Politische Ökonomie, S.196f; - Barnbrock/Joeres, Städtebaupolitik als Krisenmanagement, in: TUB 2/1971, S.163ff, übertragen diese unbesehen referierte Theorie ebenso unbesehen auf städtische Verhältnisse und landen bei der völlig unsinnigen Behauptung, daß "die absolute Rente bei der Angleichung der Produktivität der Bauwirtschaft an die der übrigen Industrie 'automatisch' verschwinden" müßte (ebenda, S.166)

3 Hofmann, Sozialökonomische Studentexte, 2, S. 145ff

- absolute Grundrente existiert heute auch in der BRD, obwohl hier in der Landwirtschaft nach wie vor Bodeneigentum gegenüber Bodenpacht überwiegt - und dies gerade bei landwirtschaftlichen Großbetrieben.

Der Anteil des Pachtlands an der landwirtschaftlichen Betriebsfläche in der BRD beträgt (1960): bei Betrieben unter 2 ha: 18,9 %; 2-20 ha: 20,7 - 23,1 %; 20-100 ha: 15,8 - 14,2 %; mehr als 100 ha: 3,5 %. Dabei ist nur bei den Mittelbetrieben von 10 - 50 ha eine starke Zunahme des Pachtland-Anteils zu verzeichnen (1950 - 1960), ein Rückgang dagegen bei den kleineren und den größeren (kapitalistischen) Betrieben. Vorwiegende Form ist die Teilpacht. "Pächter sind hauptsächlich die Klein- und Mittelbauern. In den kapitalistischen Betrieben, besonders in denen über 100 ha Betriebsfläche, spielt zwar die Pacht eine geringere, jedoch keine unbedeutende Rolle." (1)

- Landwirtschaftliche Oberproduktion ist in den kapitalistischen Industrieländern allgemein; dies und die trotz hoher Zölle starke Konkurrenz billiger landwirtschaftlicher Waren auf dem Weltmarkt hat "zu einem tendenziellen Druck auf die Realisierung der kapitalistischen Grundrente geführt. Andererseits flossen der Landwirtschaft in den entwickelten kapitalistischen Ländern, insbesondere den größeren Betrieben, erhebliche finanzielle Mittel über die staatliche Subventions-, Kredit- und Preisstützungspolitik zu. Die dadurch bewirkte Einkommensübertragung versetzt einen Teil dieser Wirtschaften durchaus in die Lage, eine kapitalistische Grundrente zu zahlen."² - während ein anderer Teil der Betriebe die Grundrente nur aus einem Abzug von Profit und Arbeitslohn bestreiten kann. Eine Monopolsituation ist also in keinem Fall gegeben.
- Die effektiven Löhne der Landarbeiter liegen auch heute (1970) um ca. 30-50 % unter denen der Industriearbeiter³;

1 Hoell, Entwicklungstendenzen der Pacht, in: Wirtschaftswissenschaft 12/1965, S. 2028

2 Rechtziegler/Hoell, Kapitalistische Grundrente, S.1875; vgl. ebd., S. 1873

3 im Sept.1970 betrug das Brutto-Effektiv-Verdienst (einschl. Zulagen etc.) in landwirtschaftlichen Betrieben von mehr als 20 ha: bei männlichen Landarbeitern: 723 DM, bei männl. angelernten Landarbeitern: 447 DM, bei weibl. angelernten Landarbeitern 370 DM pro Monat (wobei allerdings noch Unterkunft und Verpflegung hinzukommen - bei Bauern wäre das aber recht gering zu veranschlagen) (Stat.Jb.1972, S.476). Die durchschnittl. Bruttoverdienste männl. Industriearbeiter betragen 1970 292 DM pro Woche, bei weibl. 183 DM/W. (ebd.1971, S. 458).

die Mehrwertrate dürfte in Großbetrieben der Landwirtschaft also wohl überdurchschnittlich sein.

Marx selbst sieht die Möglichkeit einer absoluten Rente durch eine höhere Mehrwertrate in der Landwirtschaft, wenn er schreibt: "Die Grundrente überhaupt (...) wäre schon möglich, die bloße Existenz derselben, abgesehen von der Differenz der Grundrente nach der Fruchtbarkeit der Ländereien, weil der Durchschnittslohn der Agrikulturarbeiter unter dem der Manufakturarbeiter steht." (1)

- Schließlich hat sich die Chemisierung und Mechanisierung der Landwirtschaft bei überdurchschnittlich hohen Investitionen gerade in den letzten 20 Jahren so rasch entwickelt, "daß sich die organische Zusammensetzung des Kapitals dem Niveau der Industrie nähert, das Niveau der Industrie jedoch bisher nicht erreicht hat. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß eines Tages die organische Zusammensetzung des Kapitals in der Landwirtschaft das Niveau der Industrie übertrifft."²

Es entsteht die Frage, woraus die absolute Rente gezahlt wird. Bei landwirtschaftlichen Großbetrieben, die mehrere Landarbeiter beschäftigen, könnte es die überdurchschnittlich hohe Mehrwertrate sein, die sich ausdrückt in unterdurchschnittlichen Landarbeiterlöhnen - nicht aber bei landwirtschaftlichen Mittel- und Kleinbetrieben, die keinen oder höchstens einen Landarbeiter beschäftigen. Während so bei Großbetrieben der hier produzierte Mehrwert Quelle der absoluten Rente sein könnte, kann bei Mittel- und Kleinbetrieben, also der überwiegenden Mehrzahl der landwirtschaftlichen Produktionseinheiten, die die durchschnittlichen Produktionsbedingungen bestimmen, die absolute Rente nicht aus dem von ihnen produzierten Mehrwert bezahlt werden: in der Landwirtschaft nähern sich im Durchschnitt die Werte der Produkte (durch hohe

1 Marx, Mehrwert II, S. 11

2 Hoell/Rechtziegler, S.1855f. Mit welcher Geschwindigkeit sich das konstante Kapital in der Landwirtschaft entwickelt, indiziert der überdurchschnittliche Anteil der Bruttoanlageinvestitionen am Inlandprodukt der Landwirtschaft der BRD: 1950: 9,1%, 1961/62: 21,9%; verarbeitende Industrie (einschl.Bauwesen): 1950: 12,8%, 1961/62: 15,5% (ebenda, S.1852; vgl.insgesamt ebenda, S.1851ff).

organische Zusammensetzung des Kapitals, also Maschinisierung) den Produktionspreisen. Es ist anzunehmen, daß im Durchschnitt aller landwirtschaftlichen Betriebe die Mehrwertrate durchschnittlich ist (bei vielen Kleinbetrieben ist sie eher unterdurchschnittlich - hier würde die absolute Rente teilweise aus Abzügen vom "Arbeitslohn" der Kleinbauern bestritten).

Marx hat das Problem falsch gefaßt, wenn er fragt, ob im Preis der landwirtschaftlichen Ware "der ganze in ihr enthaltene Mehrwert realisiert"¹ wird - so hat er die Frage auf diesen Produktionszweig allein reduziert. Tatsächlich existiert die Schwierigkeit nicht, wenn man annimmt, daß die absolute Rente eine Monopolrente ist, die, in ihrer Höhe stark beschränkt (vgl. S.126f), aus der Umverteilung von in anderen Produktionssphären produziertem Mehrwert erstattet wird². Dann besteht allerdings zwischen absoluter Rente und Monopolrente (vgl.2.5) kein wesentlicher Unterschied - die absolute Rente wird lediglich durch die Konkurrenz der nächstbesseren Bodenklassen besonders niedrig gehalten³, und das diese Rente

1 Marx, Mehrwert II, S. 29

2 "Die Quelle der absoluten Rente ist also nicht der in der Landwirtschaft erzeugte Mehrwert"(Hoell/Rechtziegler ,S.1861), sondern muß aus anderen Produktionszweigen stammen.-Andererseits erwirtschaftet ein Teil der Bauernwirtschaften noch nicht einmal einen Durchschnittsprofit, trotz staatlicher Subventionen (an denen Kleinbetriebe ohnehin weniger partizipieren),so daß "mehr und mehr Teile des Profits der Agrarkapitalisten und des Lohnes der Landarbeiter zur Quelle der absoluten Rente" werden (ebenda).

3 auch Hofmann,Bodeneigentum und Gesellschaft,S.17,versteht die absolute Rente als Monopolrente.-Dies müßte behauptet werden sowohl gegen v.Einem,Faßbinder u.a.,Grundeigentum und Grundrente,S.58(die auch hier nur Marx rezitieren)als auch gegen Marx und Lenin(vgl. Hoell/Rechtziegler,Kapitalistische Grundrente,S.186off).Hoell und Rechtziegler wollen letztere an diesem Punkt nicht offen kritisieren - sie versuchen vielmehr eine Art "Ehrenrettung",indem sie spitzfindig zwischen Grundeigentums-Monopol als Ursache und der Differenz Produktionspreis - Wert als Quelle der absoluten Rente bei Marx unterscheiden und behaupten,Marx habe "Veränderungen in der Quelle der Rente"(ebd.,S.186o)angedeutet - dies entgegen ausdrücklichen Aussagen von Marx (vgl.S.131f ;vgl.weiter:Marx,Mehrwert II,S.30f,S.97,S.99 u. S.137; ders.,Kapital II,S.768f). - Wieso allerdings solche,im Grund nur nebensächliche Punkte betreffende,Kritik verschleiert werden soll,zumal sie nur an einem Text angebracht werden kann,der nur in einer rohen Erstfassung überliefert ist (das gilt für "Theorien über den Mehrwert" wie für den dritten Band des Kapitals),ist dem Verfasser nicht klar.

verursachende Monopol umfaßt eine ganze Produktionssphäre, während ansonsten nur Einzelbereiche von Monopolen beherrscht werden.

Wird bei der Minderheit der Großbetriebe die Monopolrente, auch die absolute Rente, aus dem von ihnen selbst (bei überdurchschnittlicher Mehrwertrate) produzierten Mehrwert erstattet, bei der Mehrzahl der Betriebe aber aus anderen Produktionssphären, so wäre damit nicht mehr unterstellt, daß "die Agrikulturprodukte den Gesetzen des Warenwerts und der kapitalistischen Produktion entzogen"¹, da hier keine nicht durch Arbeit geschaffenen Elemente den Preis der Bodenprodukte bilden - allerdings aber Elemente, die in anderen Produktionssphären produziert wurden. Wie in einigen Produktionssphären der Produktionspreis der Waren über ihrem Wert steht, da hier überdurchschnittliche organische Zusammensetzung des Kapitals herrscht, so stünde der Preis der Bodenprodukte über ihrem Wert, bewirkt durch das Bodeneigentum-Monopol - beides kommt zustande durch Umverteilung von Mehrwert. - In der Landwirtschaft geschieht diese Umverteilung heute vor allem vermittels des Staats, der mit direkten und indirekten Subventionen Steuergelder, also Mehrwertteile anderer Sphären, in die Landwirtschaft leitet.

In diesem Punkt, der Theorie der absoluten Grundrente, zeigt sich, wie wenig entwickelt die marxistische Theorie der Stadtentwicklung und städtischen Grundrente ist.

Marx' Theorie können die Grundrenten-Theoretiker zwar in ihren Grundzügen zusammenfassen², evtl. mit Analogie-

¹ Marx, Mehrwert II, S.30; Marx bemerkt zur Annahme eines Monopolpreises: "Diese Annahme.- bei jeder Produktionssphäre, wo Kapital und Arbeit freely [frei] angewandt werden können, deren Produktion, was die Masse des angewandten Kapitals angeht, den allgemeinen Gesetzen unterworfen ist wäre nicht nur eine petitio principii, sondern widerspräche direkt den Grundlagen der Wissenschaft und der kapitalistischen Produktion, wovon sie nur ein Ausdruck ist." (ebd.)-Dies ist aber nicht mehr der Fall, wenn man einzelne Produktionssphären, in denen Arbeit und Kapital nicht frei angewandt werden können - und dies trifft zu für die Bodenverwertung - im Zusammenhang der Gesamtproduktion betrachtet.

² vgl. Stappenbeck, Monopolkapital und Grundeigentum, S.190ff

schlüssen (die nicht immer angebracht sind - vgl. Anm. 2 S. 133) auf städtische Verhältnisse anwenden¹, bestenfalls "als Exzerpt wiedergeben"² und unter verschiedenen Aspekten (z.B. Monopolcharakter der Grundrente, Bodenpreisbildung) zu verstehen suchen - aber sie können Marx' Theorie nicht fortentwickeln und auf konkrete Fragestellungen anwenden. Vielmehr wenden sie gerade gegen Hofmanns, aus Kenntnis der konkreten Verhältnisse heraus formulierte Kritik ein "daß eine Beschreibung der wirklichen Verhältnisse nicht Marx' Absicht war"³ (was sicherlich mit ihrer Scheu zusammenhängt, sich mit den wirklichen Verhältnissen zu befassen) - als ob eine Theorie nicht dem Verständnis der "wirklichen Verhältnisse" zu dienen habe und daher an ihnen gemessen werden muß (davon abgesehen, daß Marx hier zu kurzschlüssig "wirkliche Verhältnisse" in der Landwirtschaft seiner Zeit - ihre historisch bedingte Rückständigkeit - zu einer allgemeinen theoretischen Ableitung heranzog). Seine Adepten genügen sich in der Reproduktion einer in der Tat schwierigen Theorie, wobei sie sich "zu pedantisch an die wissenschaftliche Form der Darstellung"⁴ halten und selbst Marx' Ausdrucksweise übernehmen. Ihr Problem ist im wesentlichen, Marx' Theorie richtig zu verstehen - nicht aber, sie auf konkrete Verhältnisse anzuwenden. Bei solch akademischer Beschäftigung ist die unkritische Wiedergabe des Gelesenen fast unvermeidlich, da es allenfalls mit anderen Theorien, nicht aber mit vorgefundenen Fakten konfrontiert wird; fast unvermeidlich ist auch die eingehende Beschäftigung mit theoretischen Problemen, die für den praktischen Gegenstand: die Stadt und ihre Entwicklungsgesetze, von geringer Bedeutung sind. Ein solches Problem ist Marx' Theorie der absoluten Grundrente.

¹ vgl. Barnbrock/Joeres, Städtebaupolitik als Krisenmanagement, in: TUB 2/1971, S. 16off

² v. Einem, Faßbinder u.a., Grundeigentum und Grundrente, in: Arch+ 17/1973, S. 48

³ ebenda, S. 56

⁴ so Marx über Versuche, das "Kapital" oder Teile davon für eine breitere Öffentlichkeit darzustellen (in: Brief an Cafiero vom 29.7.1879, in: Marx/Engels, Briefe über das "Kapital", S. 252)

2.4 Differentialrente

2.41 Lagerente

Nicht-agrarische Gewerbe, vor allem standortunabhängige, müssen in der Regel nicht nur eine absolute Grundrente, sondern auch die in landwirtschaftlicher Nutzung erzielte Lagerente erwirtschaften: sie werden sich an dichter bevölkerten bzw. transportkostengünstigen Standorten niederlassen¹. Eine solche Lagerente aus überregionalen Standortvorteilen ist die Voraussetzung städtischer Ballung. Mit der Entwicklung der Verkehrsmittel, der allgemeinen Senkung der Transportkosten und der Vermehrung städtischer Absatzmärkte wird sich die Lagerente in der Landwirtschaft im Durchschnitt senken; die Entwicklung und Agglomeration der Industrie, die Standortvorteile der wachsenden Ballungen überhaupt werden aber dort die Lagerenten als Extraprofite aus Standortvorteilen insgesamt erhöhen.

"Endlich ist klar, daß der Fortschritt der sozialen Produktion überhaupt einerseits nivellierend wirkt auf die Lage als Grund der Differentialrente, indem er lokale Märkte schafft und durch Herstellung der Kommunikations- und Transportmittel Lage schafft; andererseits die Unterschiede der lokalen Lagen der Ländereien steigert, durch die Trennung der Agrikultur von der Manufaktur und durch Bildung großer Zentren der Produktion nach der einen, wie durch relative Vereinsamung des Landes nach anderer Seite hin." (2)

In der Stadt selbst stellt diese überregional bestimmte Lagerente aber erst die Mindestrente dar, außer in einigen

1 "Es ist ganz einfach das Privateigentum bestimmter Personen an Grund und Boden, Minen, Wasser usw., das sie befähigt, den in den Waren dieser besonderen Produktionssphäre, dieser besondern Kapitalanlagen enthaltenen Oberschuß des Mehrwerts über den Profit (Durchschnittsprofit (...)) aufzufangen, abzufangen, einzufangen und zu verhindern, einzugehen in den allgemeinen Prozeß, wodurch die allgemeine Profitrate gebildet wird. Ein Teil dieses Mehrwerts wird sogar in jedem industriellen Geschäft aufgefangen, da überall für die benutzte Bodenfläche (des Fabrikgebäudes etc., Arbeitshauses etc.) eine Rente eingeht, indem selbst da, wo der Boden ganz frei zu haben ist, keine Fabriken gebaut werden, außer in den schon mehr oder minder bevölkerten und verkehrsreichen Gegenden." (Marx, Mehrwert II, S.31)

2 Marx, Kapital III, S.664

Zweigen des tertiären Wirtschaftssektors, wo in besonders zentral gelegenen Städten die Extraprofiten wegen dieser Lage besonders hoch steigen können.

Die Stadt muß allerdings erst eine bestimmte Mindestgröße erreichen, bevor städtische Lagen zusätzliche Extraprofiten abwerfen. Nimmt man die Bodenpreise als Indikator für Grundrenten, und begnügt sich mit den unzureichenden Lage-Differenzierungen der amtlichen Statistik, so zeigt sich erst in Gemeinden ab 10-20 000 Ew. eine Abstufung zwischen Geschäfts- und geschlossen bebauten Wohngebieten einerseits, offen bebauten Wohngebieten, sowie Industrie- und Dorfgebieten, welche die jährlichen Bodenpreisschwankungen in signifikanter Weise überlagern. Erst in Großstädten von mehr als 100 000 Ew. zeigt sich eine den Einteilungsgruppen entsprechende signifikante Bodenpreis-Differenzierung, wobei die Bodenpreise der günstigsten Lagen die der schlechtesten um das 5 - 10-fache¹, nach einer genaueren Statistik um das 10 - 50-fache² übertreffen. - Erst in Groß-

¹ Nach den Baulandpreisstatistiken des Stat. Bundesamts sind die Baulandpreise differenziert nach: 1. Geschäftsgebiet, 2. Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt, 3. Wohngebiet in geschlossener Bauweise, 4. Wohngebiet in offener Bauweise, 5. Industriegebiet, 6. Dorfgebiet. Die Gebiete 1. - 3. dürften im allgemeinen den Stadtkern darstellen, die Gebiete 4. - 6. die Außenbezirke. In Gemeinden von unter 2000 bis 10 000 Ew. sinken zwar in der Regel die Bodenpreise von Gebiet 1. bis Gebiet 5; und 6. etwas ab, in den Wohngebieten werden meist die höchsten Preise erzielt - doch im Verlauf der jährlichen Preisschwankungen (die in Gebiet 1. mit 200-300% das Maximum erreichen) können z.B. die Preise für Industrie- und Dorfland die von dichteren Geschäfts- oder Wohngebieten nahezu erreichen, bisweilen gar übertreffen. In Gemeinden von 10-20 000 Ew. und mehr ist das nicht mehr der Fall - hier liegen die Bodenpreise der Gebiete 1.-3. regelmäßig um 30-200 % über denen der Gebiete 4.-6. - Erst in Gemeinden von mehr als 100 000 Ew. zeigt sich zwischen den Gebieten 1. und 2. ein Bodenpreis-Abstand von (in der Regel) 50-500 % (des niedrigeren Preises), 2. und 3.: 10-100%, 3. und 4.: 20-150%, 4. und 5.: 0-80%, bei den Gebieten 5. und 6. ist erst bei Gemeinden ab 200 000 Ew. ein Abstand von 25-300% festzustellen (berechnet nach den Jahrgängen 1962-70 der Fachserie M Reihe 5, II). - Allerdings ist hier zu bemerken, daß die Bodenpreisdifferenzierungen nicht nur durch Lage, sondern auch durch Bebauungsintensität verursacht sind.

² vgl. Preisspiegel des RDM, abgedruckt in: Geschäftsbericht der neuen Heimat 1971/72, S. 46f.

städten kann sich also die städtische Lagerente voll ausbilden.

Die Lagevorteile, aus denen sich Extraprofite erwirtschaften lassen, sind für verschiedene städtische Gewerbe - Industrie, Wohnungsunternehmung, Nahversorgung, übriger tertiärer Sektor - natürlich verschieden. Der für alle wesentlichste Faktor ist die Verkehrslage, also Transportkosteneinsparungen - sei es bei der Produktion, sei es bei der Konsumtion (bei Wohnungen können diese auf die Miete aufgeschlagen werden; im tertiären Wirtschaftssektor bewirken solche Einsparungen - bzw. Verringerung des Zeitaufwandes der Konsumenten - erhöhte Nachfrage, also Extraprofite aus erhöhtem Umsatz¹).

- Für die Industrie ergeben sich solche Kostenvorteile aus gutem Güterverkehrsanschluß, Nähe zu Ergänzungsbetrieben und guten öffentlichen Personenverkehrsmitteln sowie, unter Bedingungen der Arbeitskräfteknappheit, durch verkehrsgünstige Lage zu Wohngebieten von Arbeitskräften;
- für die Nahversorgung (mit Gütern des täglichen Bedarfs) ist Nähe zu und zentrale, verkehrsgünstige Lage in Wohngebieten entscheidend - in Funktion davon erhöhen sich der Umsatz und die Extraprofite;
- für den übrigen Handels- und Dienstleistungsbereich ist verkehrsgünstige Lage in bezug auf die ganze Stadt - also Lage im zentralen Geschäftsbezirk die günstigste, oft überhaupt geschäftsnotwendig. Dadurch wird der Weg- und Zeitaufwand ihrer Kunden minimiert, aus resultierenden Umsatz-, Informations-, Kontaktvorteilen u.ä. erwirtschaften sie z.T. sehr hohe Grundrenten. Eine gewisse Bedeutung hat auch die prestigeträchtige Wirkung der Lage im zentralen Geschäftsbezirk, deren ökonomische Vorteile schwer meßbar bleiben²;

- auch bei der Wohnungsunternehmung bestimmt die Verkehrs-

¹ "Sind die Bedingungen, die ihn (den Kaufmann) zu rascherem Umschlag befähigen, selbst käufliche Bedingungen, z.B. Lage der Verkaufsstätte, so kann er extra Rente dafür zahlen, d.h. ein Teil seines Surplusprofits verwandelt sich in Grundrente." (Marx, Kapital III, S. 326)

² vgl. hierzu: Pohle, Wohnungsfrage II, S. 90; Ad. Weber, Bodenrente, S. 63f; Wieser, Theorie der städtischen Grundrente, S. 16f

lage wesentlich die Lagerenten: für die Lohnabhängige, vor allem die Arbeiterbevölkerung ist Nähe zum bzw. gute verkehrsmäßige Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes von großer Bedeutung, für die reicheren Bevölkerungsschichten daneben v.a. Nähe zu Erholungsgebieten, für beide leichte Erreichbarkeit von Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten etc.. Da gleichzeitig "das Bestreben der reicheren Bevölkerung dahin geht, möglichst getrennt von der ärmeren zu wohnen"¹, wird auch die gesellschaftliche Einschätzung eines Stadtviertels für die Lagerente sehr bedeutungsvoll.

"Die Grundrente steigt mit der gesellschaftlichen Schichtung der Hausbewohner; die niedrigste Rente hat die Arbeitermietenkaserne, die höchste die herrschaftliche Mietskaserne." (2) - dies ist allerdings auch der durchweg schlechteren Lage der Arbeiterviertel geschuldet, nicht nur der gesellschaftlichen "Einschätzung"(3).

"Die Bewertung der Lage als wesentlicher Bestimmungsgrund steht im Zusammenhang mit der Entfernung des Grundstücks vom Zentrum und den Erholungsflächen, mit den Verkehrsmöglichkeiten, mit der gesellschaftlichen Bewertung eines Stadtviertels, mit den geschäftlichen Nutzungsmöglichkeiten usw."⁴

Die vorwiegende Bedeutung der Kosten bzw. des Zeitaufwandes für Transport von Personen und Gütern in bezug auf die Lage zeigt sich konkret darin, daß im Umland von Großstädten die höchsten Bodenpreise und die höchsten Bodenpreis-Steigerungen an verkehrsmäßig besonders gut erschlossenen Orten - in Nähe von Schnellbahn-Haltepunkten und von

¹ Ad.Weber, Bodenrente, S. 62

² Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 68

³ Wieser, ebenda, S.16, hält diese für bedeutender als die Verkehrslage, was aber zumindest heute angesichts der flächigen Ausdehnung der Städte und der ständigen Verkehrskrise nicht mehr zutreffen dürfte.

⁴ Birlem, Einfluß des Privateigentums an Grund und Boden, S. 11

Ausfallstraßen erzielt werden¹. - Konsequenz nehmen fortgeschrittenere Stadtentwicklungsmodelle die verkehrsmäßige "Zugänglichkeit" bzw. den Kosten- und Zeitaufwand für Transport zum Arbeitsplatz als wesentlichsten Lokationsfaktor von Betrieben und privaten Haushalten auf.

Im POLIS-Modell des Battelle-Instituts ist die durch verkehrsmäßige Erschließung, genauer: durch durchschnittliche Reisezeiten definierte "Zugänglichkeit" eines Viertels das "Maß für die Lagegunst einer Zone und damit für ihre Attraktivität für die Errichtung von Wohnungen und Betrieben." (2) - und stellt in Verbindung mit einer Verkehrsprognose die Basis für die Prognose der Entwicklung der Flächennutzung einer Stadt dar (3).

Im "NBER Urban Simulation Model" werden, ausgehend von der gegebenen Arbeitsstätten-Verteilung, die Ausgaben an Geld und Zeit für die Fahrt zum Arbeitsplatz und die Wohnungsausgaben (deren Höhe sich ja wiederum durch die Lage modifiziert) als Grundlage eines Lokationsmodells privater Haushalte genommen (4).

Schon frühere Grundrenten-Theoretiker - z.B. M.Naumann - hatten die Verkehrslage als einzige Determinante der Stadtrente postuliert (5).

Das Wachstum der Städte - an Fläche, Bevölkerung, städtischen Gewerben - läßt erst städtische Lagerente entstehen. Mit dem weiteren Städtewachstum nimmt nun einerseits die Summe der städtischen Grundrenten zu, da sich das auf dem städtischen Boden fixierte Kapital vermehrt. Gleichzeitig wachsen aber auch die Lagerenten der einzelnen Grundstücke im Durchschnitt, da mit der Ausdehnung der Stadt sich ihre relativen Lagevorteile erhöhen; exklusivere Wohn-

¹ Neundorfer, Lage am Baubodenmarkt, beschreibt, wie im Umland von Mannheim die am Neckar und der Schnellbahn Mannheim-Heidelberg gelegenen Gemeinden 1950-58 die höchsten Bodenpreise und -preisssteigerungen des ganzen Umlandes verzeichneten (S.53); gleiches gilt für die an der Ausfallstraße nach Westen gelegene Kölner Umland-Gemeinde Lövenich, der gegenüber nur die Villen-Vororte Bensberg und Bergisch-Gladbach annähernde Bodenpreise verzeichneten (vgl.S.60f). Aufle, Baulandpreise in der BRD, S.60 kann mangels differenzierten Materials nur einen "vermutete(n) Zusammenhang zwischen der Höhe der Baulandpreise und der verkehrstechnischen Erschließung" feststellen.

² Meise/Wegener, Stadtentwicklungssimulation, in: Stadtbauwelt 29/1971, S. 26

³ vgl. ebenda, S. 26ff

⁴ vgl. Kain, NBER Urban Simulation Model, in: 51th Annual Report of the NBER, Sept. 1971, S.25 u. S. 27ff.

⁵ vgl. Ander, Preisbildung städtischen Bodens, S. 48ff.

Lagen mit höheren Grundrenten bilden sich aus mit der Zunahme der reicheren Bevölkerung; für den wachsenden tertiären Sektor muß "wegen des ausgedehnteren und in den Vorzugslagen zugleich sehr verdichteten Verkehrs die Zahl der Geschäftszonen und zugleich in den allerbesten Lagen die geschäftliche Rentabilität erheblich zugenommen haben."¹

Mit der Zahl der günstig gelegenen und daher besondere Extraprofite ermöglichenden Grundstücke wächst im Verlauf des Wachstums einer Stadt der Anteil der eine hohe Lage-renten tragenden Bodenflächen, der Anteil der städtischen absolute Mindestrenten tragenden geht relativ zurück - kurz: nicht nur die Gesamtsumme (Rental) der Grundrenten der wachsenden Stadt nimmt zu, sondern die Höhe der Lage-renten pro qm und ihre Höhe im Verhältnis zum in den Gebäuden angelegten Kapital².

Zur Veranschaulichung sei die Lagerente in einem Schema dargestellt, das sich anlehnt an die Marxschen Schemata

1 Wieser, Theorie der städtischen Grundrente, S.22; vgl. Wieser (1914) in: Hofmann, Sozialök. Studentexte, 2, S.185. Auch Pohle, Wohnungsfrage II, S. 98 bemerkt, indem er das Stadt-Wachstum aus der Perspektive eines Grundstücks (bzw. seines Besitzers) sieht: "In dem Maße, wie ein Haus von der Peripherie der Stadt größeren Abstand gewinnt und mehr und mehr innerhalb der bebauten Stadt liegt, wird seine Lage vorteilhafter."

2 "Erstens wächst der Rental stets mit Erweiterung der bebauten Fläche und daher mit vermehrter Kapitalanlage (...). Zweitens kann sowohl die Durchschnittsrente per Acre (Gesamtrental dividiert durch Gesamtzahl der bebauten Acres) wie die Durchschnittsrente (Gesamtrental dividiert durch das ausgelegte Gesamtkapital) sehr bedeutend variieren. (...) [es] steigt die Durchschnittsrente per Acre und die Durchschnittsrente aufs Kapital im Maß wie die bessern Ländereien einen verhältnismäßig größeren Anteil der Gesamtfläche ausmachen und daher verhältnismäßig mehr Kapitalanlage auf sie fällt." (Marx, Kapital, III, S. 679)

zur Differentialrente¹.

Schema 1: L a g e r e n t e

	Kapi- tal in DM	Pro- fit- rate	"Pro- duk- ti- onspr." DM	Lage- vor- teil	Min- dest- rente	Er- trag	Rente zus.
A schlecht	100	20%	120	-	5	125	5
B mittel	100	20%	120	+25%	5	125	35
C gut	100	20%	120	+50%	5	185	65

Die Kapitalanlage mag man sich multipliziert mit z.B. 10 000 (also z.B. 1 Mio DM) denken.

In drei verschiedenen Lagen - A: am Stadtrand in schlechtester Lage, B: im Stadtkern, C: im Geschäftszentrum - lassen sich verschiedene Extraprofit erwirtschaften. Im Unterschied zur landwirtschaftlichen Differentialrente, die wesentlich auf verschiedener Fruchtbarkeit, also verschiedenen Ernteerträgen basiert, entsteht hier die Differentialrente durch verschiedenen hohen Marktpreise (Mieten) aufgrund verschiedener Lagevorteile. Der "Produktionspreis" resultiert hier nicht (wie in der Landwirtschaft) aus der Produktion der Ware - das Haus wird ja in der Regel vom Hausbesitzer fertig gekauft, wobei der Bauunternehmer einen Durchschnittsprofit, seinen Produktionspreis realisiert - sondern aus der Tatsache, daß die Nutzung dieses Hauses als Kapital eine Kapitalanlagesphäre für sich (Handel, Wohnungsunternehmung etc.) bildet, die ja einen Durchschnittsprofit realisieren muß (vgl. im übrigen Punkt 3.1).

¹ vgl. ebenda, S. 666ff. Unser Schema folgt dem der Marxistischen Arbeiterschule, Kursus Polit. Ökonomie, S. 195, das hier, auch zur Verdeutlichung des Unterschiedes zwischen städtischer und landwirtschaftlicher Grundrente, wiedergegeben sei:

Bo- den- art	Kapital in Mark	Ertrag Ztr.	Produk- tionspr. d.Ertr.	Indiv. Prod.pr. pro Ztr.	Markt- pr.pro Ztr.	Marktpr. d.Gesamt- ertrags	Rente in Mark
I(A)	100	4	120	30	30	120	-
II(B)	100	5	120	24	30	150	30
III(C)	100	6	120	20	30	180	60

2.42 Intensitätsrente

Zusätzliche Kapitalanlagen auf den Lagerente ermöglichen den Böden vervielfachen diese Rente: so baut sich auf der Lagerente eine "Intensitätsrente" auf, geschuldet hier der Bebauungsintensität.

Wie die Lagerente entsteht sie erst ab einer bestimmten Stadtgröße und wächst mit ihr. "Beim Anwachsen der Stadt wird die einfache Rente der Lage zur Intensitätsrente ausgestaltet, man baut enger, höher, reicher - horizontale, vertikale und qualitative Intensität - um den rentebringenden Vorteil möglichst auszunutzen."¹ Je günstiger die Lage, desto höher wird auch die Kapitalanlage sein, um die wachsenden Lagerenten durch Intensitätsrenten zu vervielfachen. So werden an Verkehrsknotenpunkten und zum Stadtzentrum hin die Häuser höher, die Grundstücke enger bebaut werden, und dies umso stärker, je größer die Stadt ist. "Die Stockwerkszahl der Häuser erscheint hiernach also durch zwei Momente bestimmt: durch die Größe der Stadt, d.h. ihre Einwohnerzahl bzw. ihre bauliche Ausdehnung, die sich auch bei gleicher Bevölkerungszahl verschieden gestalten kann, und 2. durch die Entfernung der Häuser vom Stadtzentrum."² Vom Stadtrand zum Zentrum hin steigen wegen intensiverer Bebauung und wachsenden Lagevorteilen die Grundrenten insgesamt an, und zwar zunächst langsam, zum Zentrum selbst und zu einzelnen Knotenpunkten (Subzentren) hin sehr steil ("Stadtrentenkegel")³.

1 Wieser (1914), zit.n. Hofmann, Sozialök. Studentexte 2, S. 185

2 Pohle, Wohnungsfrage II, S. 93

3 Pfannschmid, Bodenrente, S. 68. Kain, NBER Urban Simulation Model, in: 51th Annual Report of the NBER, Sept. 1971, S. 25 schreibt lapidar: "Bodenpreise sinken mit Entfernung vom Zentrum" ("Land prices decline with distance from the center" übs. R.N.). Gemessen an den Bodenpreisen, ist ein solcher zunächst sehr flacher, in Zentrumsnähe sehr steiler Kegel selbst im eher polyzentrisch strukturierten West-Berlin festzustellen (das zeigt sich an den vom Senat für Bauen und Wohnen hergestellten Bodenpreis-Schnitten durch das Stadtgebiet - wiedergegeben in: Braun/Frank u.a., Verkehrsplanung, Diplom-Arbeit, Technische Universität Berlin 1970, S. 121f).

Sehr intensive Bebauung der Städte entstand erst in der Periode extrem raschen Städtewachstums seit 1860; erst seitdem entwickelte sich die städtische Intensitätsrente. Ursache der engen Bebauung und der rasch wachsenden Grundrenten war neben dem Verwertungsinteresse der Wohnungsunternehmer, Geschäftsinhaber etc. die bis zum Ende des 19. Jhs. geringe Entwicklung der Massenverkehrsmittel. Beides hatte zur Folge eine sehr intensive Bebauung des Stadtkerns, der industrienahen Arbeiterviertel, und der Umgebung von Eisenbahnhaltestellen - in Vorstädten herrschte dagegen geringe Bebauungsdichte; Folge war also eine starke Differenzierung der Lage- und Intensitätsrenten.¹

Die Maximierung der Intensitätsrenten durch immer engere Bebauung, immer schlimmere Zusammenpferchung vor allem der Arbeiterbevölkerung fand ihre Grenzen dort, wo die so erzeugten Wohnverhältnisse die Gesundheit der Arbeitskräfte ruinierten und den Staat zum Eingreifen zwangen. Die städtischen Bauordnungen hatten von der ersten Industrialisierungsperiode bis etwa 1880/1890 "ihr Augenmerk fast nur auf die Feuersicherheit und die Standfestigkeit der Gebäude gerichtet."² - daneben gab es allenfalls noch ästhetische Gesichtspunkte (Gestaltung der Fassaden etc.). In den 80er und 90er Jahren folgten von Gesundheitsrücksichten diktierte Bauordnungen, die größere Abstände zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen vorschrieben, die über-

¹ vgl. Voigt, Verkehr II.2, S. 691f; neben den eng bebauten Arbeitervierteln in Nachbarschaft der Industriebetriebe entstanden in der City als zentralem Arbeitsplatz, verstärkt durch die Nähe des größten Verkehrsknotenpunktes: des Bahnhofs, die wesentlichsten Präferenz-Lagen der Groß-Städte, so daß "in der City um den Bahnhof herum sehr hohe Grundrenten entstanden." (ebenda, S. 692)

² Pohle, Wohnungsfrage II, S.9; vgl. auch Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 124ff. So schrieb die Berliner Baupolizeiordnung, von wahrer "Pyromanie" besessen, vor allem eine am Wendekreis der städtischen Feuerspritzen orientierte Mindestgröße der Innenhöfe von 5,34 x 5,34 m und Durchfahrten von 5.34 m Breite vor. "Eine Beschränkung der ausnutzbaren Fläche gab es nicht. Die Beziehung zwischen Straßenbreite und Haushöhe war also nur eine Art Fassadenprahlerei." (Hegemann, Steinernes Berlin, S. 212).

baute Fläche auf maximal 75 % der Grundstücksfläche festlegten, Geschöbhöhen und -zahl, Anforderungen an Keller- und Dachwohnungen, Mindestzahlen für Toiletten, Wasseranschlüsse u.ä. festlegten; dafür wurden diese Mietskasernen-Standards oft auf die Vorstädte ausgedehnt, die durch die neuen Verkehrsmittel Lage- und Intensitätsrenten-trächtig geworden waren¹. - Seit etwa der Jahrhundertwende werden die Bauordnungen nach Stadtgebieten differenziert (Zonenbauordnungen). Vor 1914 wurde allerdings nur die maximale Oberbaubarkeit in den gesellschaftlich gehobenen Vorstadt-Vierteln wesentlich eingeschränkt, während seit den 20er Jahren die Bebauungsintensität aller Wohngebiete erheblich beschränkt, Bau von Hinterhäusern im allgemeinen ganz verboten ist. Dagegen ist bis heute die Intensität der möglichen Nutzung städtischen Bodens durch Industrie, produzierendes Gewerbe und tertiären Wirtschaftssektor noch ziemlich hoch². Daran hat auch die 1962 erlassene "Baunutzungsverordnung" nichts geändert - vielmehr wurde 1968 die zulässige Nutzungsintensität allgemein erhöht³.

So sind nur in der Wohnungsverwertung die Steigerungsmöglichkeiten der Intensitätsrente durch Bauordnungen we-

¹ so z.B. in Berlin mit der Bauordnung von 1887: "der Bau der Berliner Mietskaserne wurde nun auch in den bisher davon verschont gebliebenen Vororten gewissermaßen mit Gewalt ins Leben gerufen." (Hegemann, S. 269), und lediglich für Villenviertel wurde 1892 durch Baubeschränkungen ein großes Areal reserviert (vgl. ebd.). - vgl. insges. Hegemann, S. 268ff; Pohle, S. 9ff; Spiethoff, S.127ff; Eberstadt, Handbuch der Wohnungsfrage, S. 195ff.

² vgl. Hegemann, S. 326ff; Spiethoff, S. 131ff

³ abgedruckt in: Baugesetze, S. 121ff und Nachtrag, S. 8ff. Nach der Baunutzungsverordnung von 1968 ist in "Kleinsiedlungsgebieten" das Grundstück zu 20 % überbaubar, die Summe der Geschöbflächen darf maximal das 0,4-fache der Grundstücksfläche betragen (GFZ); Wohngebiete und Mischgebiete (darin: nicht störendes Gewerbe und Wohnen): 40%, - GFZ: max. 1,2; Kerngebiete (städtische Zentren - Nutzung vor allem durch den tertiären Sektor): 100% - GFZ max. 2,4; Gewerbegebiete: 80% - GFZ max. 2,4 (ebenda, Nachtrag, S.8f) - vgl. auch die ganz ähnlich gestaltete Kölner Bauordnung von 1929 (Spiethoff, S. 135f).

sentlich beschränkt worden¹. Solche Beschränkungen vermindern aber wahrscheinlich nicht die in einer Stadt insgesamt erzielte Grundrente: durch die Bauordnungen wird die Bebauung weitläufiger, die Stadt ausgedehnter, dadurch steigen aber die relativen Lagevorteile - eine Senkung der möglichen Intensitätsrenten durch Bauordnungen hätte also eine Steigerung der Lagerenten zur Folge.

M. Naumann behauptet gar, daß durch Baubeschränkungen die Grundrente steigen würde, was sehr zweifelhaft ist - "Ein Verbot oder eine Einschränkung des Stockwerksbaus würde den Mietern keinen Vorteil bringen, der Ertrag einer großen Zahl von Grundstücken würde zwar sinken, aber die Gesamtgrundrente und damit die Gesamtbelastung der Mieter würde steigen; die größere Grundrente würde nur auf eine größere Fläche verteilt werden." (2).

Es läßt sich immerhin annehmen, daß bei Verringerung der Intensitätsrenten durch Bauordnungen die Gesamtrentensumme (Rental) einer Stadt konstant bleibt oder nur wenig abnimmt. So konstatierte Spiethoff, bei einem Vergleich des eng bebauten Köln mit Kiel, wo gemeindliche Bodenpolitik reichliche und billige Bodenzufuhr und nicht zuletzt deshalb weitläufige Bebauung erreicht hatte, daß in Kiel "trotz erfolgreicher Bodenpolitik die Grundrentenbelastung der Mieten nur wenig erleichtert werden kann, wenn eine weitläufige Bebauung vorgenommen wird" - die Grundrente lag in Kiel um knapp $1/6$ unter der in Köln, bei einem Anteil von 17 % an der Miete. (3)

Im übrigen sind die Möglichkeiten städtischer Intensitätsrente bei Nutzungen durch Industrie und tertiären Sektor nur geringfügig beschränkt (zumal in Einzelfällen die gesetzlichen Obergrenzen überschritten werden können). Tatsächlich spiegeln die Bauordnungen und mehr noch die an ihnen ausgerichteten Flächennutzungspläne der Städte auf verblüffende Weise die sich aus Lage- und Intensitätsrente ergebenden Möglichkeiten der Profitmaximierung (Stadtrentenkegel!) wieder.

¹ So wurde durch die Kölner Bauordnungen von 1896, 1913 und 1929 bei Wohngebäuden die Zahl der Geschosse von 5 über $4 \frac{1}{2}$ auf 4, die überbaubare Grundstücksfläche von 75 % über 65 % auf 50 % verringert, 1929 wurde Bau von Hinterhäusern verboten (vgl. Spiethoff, S. 135f). Spiethoff errechnete eine Verringerung des "Bodenwerts" von 103 M/qm über 97 M/qm auf 66 M/qm (Preisbasis 1913, bei gleichen Baupreisen und Mieten) durch diese Bauordnungen (ebenda, S. 136f).

² zit.o. Stellenang. Bei Pohle, Wohnungsfrage II, S. 104

³ Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 72; vgl. ebenda, S. 70ff

Die Lagerrente liefert bei gleicher Kapitalanlage je nach Lage verschiedene Extraprofitte im Vergleich zur ungünstigsten Lage; bei der Intensitätsrente differieren die Grundrenten nur durch verschieden hohe Kapitalanlage. "Die erste natürliche Differenz liefert Differenz nicht nur in der Größe sondern in der Höhe oder Rate der Grundrente, verglichen mit dem ausgelegten Kapital; die zweite industrielle Differenz liefert nur größere Grundrente proportional zur Größe des ausgelegten Kapitals."¹ So läßt sich zunächst annehmen, daß die Intensitätsrente im selben Verhältnis wie die zusätzliche Kapitalanlage steigt; gleichzeitig tritt sie aber nur in Verbindung mit der Lagerrente auf, wobei die Höhe der zusätzlichen Kapitalanlage (soweit nicht durch staatlichen Eingriff beschränkt) mit den Lagevorteilen zunehmen wird. Dies sei an einem Schema veranschaulicht:

Schema 2 a zur Intensitätsrente

Lage	Kapital in DM	Profit- rate	"Produk- tionspr."	Lage- vorteil	Min- dest- rente	Er- trag	Rente zus.
A schlecht	100	20%	120	-	5	125	5
B mittel	150	20%	180	+25%	5	230	50
B mittel	200	20%	240	+25%	5	305	65
C gut	200	20%	240	+50%	5	365	105
C gut	300	20%	360	+50%	5	545	185

In den drei Lagen (vgl. Schema 1) sind unterschiedliche Kapitale auf gleichgroßem Grundstück angelegt, wobei die Intensitätsrente proportional zur Kapitalanlage wächst. Gleiche Baukosten für den qm Geschoßfläche vorausgesetzt, mögen die Kapitalanlagen entsprechen: bei 100 einer GFZ von 0,8; 150 - GFZ 1,2; 200 - GFZ 1,6; 300 - GFZ 2,4 (vgl. Anm. 3 S 148).

Tatsächlich aber werden bei wachsender Kapitalanlage auf gleicher Grundfläche die Baukosten relativ sinken (wenigstens bis zu einer gewissen Höhe des Gebäudes), da "je-

¹ Marx, Mehrwert II, S. 88f

des weitere Stockwerk billiger zu stehen kommt, weil der Divisor für die Aufteilung der Fundierung und der Dachkosten größer wird."¹ - was auch für Kosten der Baustelleneinrichtung, Heizungsaggregat u.ä. gilt. So sinken bei Wohnbauten die Baukosten pro Wohnung vom Index 110 bei 2-geschossigen Häusern auf 91-96 bei 8-geschossigen Häusern (diese mit Aufzug)². Bei Häusern von mehr als 8 Geschossen verursachen notwendige zusätzliche Sicherheitseinrichtungen (mehrere Treppenhäuser und Aufzüge, stärkere Fundierung etc.) wieder relativ höheren Kapitaleinsatz³.

Sinkende Baukosten mit wachsender Stockwerkszahl bedeutet: wachsende Produktivität zusätzlicher Kapitalanlage. "Es versteht sich von selbst, daß unter dieser Voraussetzung die Renten per Acre steigen, und in größerem Verhältnis als das zuschüssige Kapital, auf welcher Bodenart immer seine Anlage stattgefunden hat."⁴ So mag für 1 Mio DM ein Haus mit 750 qm Nutzfläche, für 2 Mio. DM auf derselben Grundfläche eines mit 1650 qm Nutzfläche (=+10%) gebaut werden, das natürlich relativ höheren Ertrag erbringt. - Auch hierzu ein Schema:

Schema 2b Intensitätsrente bei wachsender Produktivität zusätzlicher Kapitalanlage

Lage	Kapital in DM	Profit- rate	"Prod.- preis"	Lage- vorteil	Min.- rente	Ertrag	Rente zus.
A	100	20%	120	-	5	125	5
B	150	20%	180	+25%	5	(230+7)	57
B	200	20%	240	+25%	5	(305+15)	80
C	200	20%	240	+50%	5	(365+18)	143
C	300	20%	360	+50%	5	(545+44)	239

Die Produktivität der zusätzlichen Kapitalanlage erhöht den Ertrag bei Erhöhung des Kapitals von 100 auf 150 um 3 %, von 150 auf 200 um 2 %, von 200 auf 300 um 3 %.

1 Wieser, Theorie der städtischen Grundrenten, S. 19

2 die genauen Zahlen:

Geschoßzahl	2	3	4	5 ⁺	6	7	8
Index	110	100	95	96-102	94-99	92-97	91-96

+) ab 5 Geschossen kommen die Kosten eines Aufzugs hinzu
(Kräntzer/Nicola, Kosten von Wohnungsbauten, S. 24)

3 vgl. ebenda, S.4

4 Marx, Kapital III, S. 701

In der Praxis verwischen sich die Ergebnisse der Intensitätsrente mit denen der Lagerrente, da die Lagevorteile z.T. von Grundstück zu Grundstück verschieden sind (man denke nur an ein Grundstück an einer großen Geschäftsstraße, verglichen mit dem angrenzenden einer Seitenstraße)¹. Gleichzeitig bildet sich in bestimmten Lagen ein gewisser Durchschnitt zusätzlicher Kapitalanlagen heraus. Besonders dort, wo sich die Grundrente in Bodenpreisen fixiert, ist es schwer, zu unterscheiden, welche Teile der Lagerrente, welche der Intensitätsrente (letztere orientieren sich meist an der höchstzulässigen Nutzung) geschuldet sind.

Zusätzliche Kapitalanlagen finden allerdings ihre Grenzen

1. in der Bautechnik und speziellen Kapitalverwertungsbedingungen: die Stockwerkszahl von Fabrikgebäuden ist z.B. beschränkt durch Gewicht und Eigenschaften (z.B. Vibrationen) der Arbeitsmaschinen; ein Kaufhaus ist selten höher als 4-5 Geschosse, da es bequemen Kundenverkehr gewährleisten muß; etc.²
2. Die ökonomische Grenze zusätzlicher Kapitalanlagen ist dann erreicht, wenn diese so wenig produktiv werden, daß sie keine Rente mehr abwerfen: "unter dem Gesetz des Grundeigentums (...) [hätte] der Fall, wo zuschüssiges Kapital nur noch zum allgemeinen Produktionspreis produziert, (...) die Grenze gebildet, über sie hinaus müßte die zuschüssige Kapitalanlage auf dem-

¹ vgl. Marx, Kapital III, S. 701

- 2 Marx' Aussage gilt im wesentlichen nur für die Industrie: in der Landwirtschaft können "sukzessive Kapitalanlagen fruchtbringend angelegt werden, weil die Erde selbst als Produktionsinstrument wirkt, was bei einer Fabrik, wo sie nur als Unterlage, als Platz, als räumliche Operationsbasis fungiert, nicht oder nur innerhalb sehr enger Grenzen der Fall ist. Man kann zwar - und dies tut die Industrie - in einem, verglichen mit dem parzellierten Handwerk kleinen Raum eine große Produktionsanlage konzentrieren. Aber, die Entwicklungsstufe der Produktivkraft gegeben, ist immer ein bestimmter Raum erforderlich, und das Bauen in die Höhe hat auch seine bestimmten praktischen Grenzen." (Kapital III, S. 789) - letzteres gilt, wie Büro-"Wolkenkratzer" und "Großwohnmaschinen" zeigen, nur in sehr weiten Grenzen.

selben Boden aufhören."¹

Diese Grenzen liegen bei Wohnungsverwertung und in Gebäuden des tertiären Wirtschaftssektors sehr hoch², auch dort, wo sie durch Auflagen der um das Funktionieren des städtischen Systems und dessen geringe Kosten besorgten Stadtplanungs-Bürokratie gesteckt werden.

2.5 Monopolrente

Durch das Grundeigentums-Monopol kommt Grundrente erst zustande - alle Grundrente hat also Monopolcharakter. Bei der absoluten Grundrente äußert er sich als von den Grundeigentümern insgesamt erzeugter Monopolpreis; bei der Differentialrente durch die Tatsache, daß das zu schlechtesten (und nicht, wie sonst allgemein, zu durchschnittlichen) Bedingungen produzierende Kapital die Marktpreise reguliert, damit auch die Höhe der Differentialrenten, so daß ein "falscher sozialer Wert" entsteht, da das Grundeigentum sich die auf den besseren Böden produzierten bzw. erwirtschafteten Extraprofite aneignet³.

Die städtische Grundrente hat durch die besonderen Lage- und Verwertungsbedingungen städtischen Bodens einen davon unterschiedenen Monopolcharakter, der mit wachsenden Lagevorteilen an Bedeutung zunimmt (vgl. S. 122f). Vor allem in den besseren Lagen zum Stadtzentrum hin addiert sich zur städtischen Differentialrente oft eine beträchtliche Mono-

1 ebenda, S. 744f.

2 Der "Spiegel" Nr. 31/1973, S. 86ff, berichtet über die in den letzten Jahren in den USA gebauten Wolkenkratzer, die überdimensional hohe soziale Kosten (für Versorgung, Verkehrskosten bzw. Umweltschäden) verursachen, in denen bis zu 1/5 des Büroraums unvermietbar bleibt, und wo auch für Wohnräume wegen psychischer und physischer Schäden des Wohnens dort nur sehr schwer Mieter zu finden sind - hier scheint also diese Grenze erreicht zu sein.

3 vgl. v. Einem/Faßbinder u.a., Grundeigentum und Grundrente, in: Arch+ 17/1973, S. 58f

polrente¹. Die Frage ist, wie diese Monopolrenten, die allen größeren Städten gemein sind - nicht nur speziellen Marktbedingungen geschuldet - sich ökonomisch realisieren können.

1. Bei Unternehmen des tertiären Wirtschaftssektors, deren Betriebe auf zentrale Lage angewiesen sind, können die Eigentümer vor allem der City-Grundstücke oft eine Monopolrente (bzw. Monopolpreise) realisieren, und zwar dann, wenn

- a) für die Verwertung eines bestimmten Kapitals Lage in einem bestimmten Stadtgebiet unerlässlich und der Wechsel der Anlagesphäre kostspielig ist (für einen Kaufhaus-Konzern wären z.B. Obergrenze der zu zahlenden Monopolrente die Entwicklungskosten für Stadt- und Rand-Verbrauchermärkte - die moderne Wirtschaftswissenschaft würde dies "Transferkosten" nennen);
- b) wenn sich ein Betrieb räumlich ausdehnen will, können die Eigentümer der nächstliegenden Grundstücke hierfür eine Monopolrente realisieren, deren Obergrenze durch die toten Kosten von Umbauten und Aufstockungen etc. bzw. einer Teilung oder Verlagerung des Betriebs gegeben wäre².

In beiden Fällen sind dann, wenn der Kapitalist nur Pächter oder Mieter ist, besonders gute Bedingungen für Monopolrenten gegeben. In zentralen Lagen ist

1 apologetische Wirtschaftswissenschaftler bestreiten den Monopolcharakter der städtischen Grundrente. So leugnet Wieser, Theorie der städtischen Grundrente, S.31 seine Existenz und gibt sie im selben Atemzug selbst zu: "Städtische Grundstücke besitzen nicht im mindesten ein natürliches Monopol, in jeder großen Stadt gibt es ihrer tausende und tausende (...) Erinnern wir uns, daß auch die besten Wohnlagen 'gegen Aufgeld vermehrbar sind' - aus diesem "Aufgeld" ergibt sich aber gerade die Monopolrente. - Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 111f gesteht ein Bodenmonopol nur in Ausnahmesituationen zu - grundsätzlich sei Bauboden beliebig vermehrbar; ähnlich Pohle, Wohnungsfrage II, S.72ff. Differenzierter sehen es Spiethoff, Boden und Wohnung, S.147f und der Erzapologet Ad.Weber, Bodenrente, S. 81ff (vgl. Anm.1 S.156).

2 dieses Monopol der Eigentümer angrenzender Grundstücke erklärt nicht zuletzt die häufigen Um- und Ausbauten von Kaufhäusern.

also der "Geschäftsinhaber sehr häufig gezwungen, weitgehende Opfer zu bringen, um sein Geschäft in demselben Haus aufrechterhalten zu können."¹ Dieses "Opfer" dürfte allerdings seltener beim entsprechenden Kapitalisten als Abzug vom Durchschnittsprofit spürbar sein, sondern eher als Preisaufschlag auf die verkauften Waren bei deren Konsumenten (sehr häufig bei hochspezialisierten Handelsunternehmen). Daher setzt neben Verlagerungskosten die Zahlungsbereitschaft der Konsumenten die Obergrenze für derartige Monopolrenten.

- c) Monopolrenten realisieren aber auch oft die Eigentümer von City-Grundstücken, die diese an die Verwaltungen großer Industrieunternehmen, Banken, Versicherungen, häufig staatliche Verwaltungen verkaufen/verpachten - Unternehmen also, die in der City die Vorteile engen Kontakts und guter Information suchen (und durch enge Kooperation meist erhebliche Extraprofite realisieren), und die sich aus Citylage besondere Werbungseffekte und Prestigegewinn erhoffen. Die daraus resultierenden Profite sind schwer abzuschätzen, die zu zahlenden Bodenpreise/Pachten sind allenfalls durch vage Erfahrungswerte, im übrigen durch die Zahlungswilligkeit dieser Unternehmen bestimmt; sie werden abgezweigt aus den von ihnen ohnehin erwirtschafteten Extraprofiten, bei Staatsverwaltungen aus staatlicher Revenue: den Steuern.
- 2. Bei der Wohnungsverwertung kann relativ starkes Wachstum der Städte - zumal in zentral gelegenen Städten, wo viel Wohnraum in Geschäftsraum umgewandelt wird - bei der wohnungssuchenden Bevölkerung eine Notsituation entstehen lassen, welche den Wohnungsunternehmern ermöglicht, wucherische Mieten einzustecken - so können auch hier dem Monopol der Haus- und Grundbesitzer geschuldete Monopol-

1 Ad. Weber, Bodenrente, S. 65

renten erzielt werden¹. Dies dürfte vor allem für die rasch wachsenden Städte wie München zutreffen; im übrigen bleibt das Wohnungsangebot notwendig hinter der Nachfrage zurück (vgl. Punkt 3,342) und begründet eine gewisse Monopolsituation.

Vor 1914, also bevor der Staat aktiv in die Wohnungsversorgung eingriff, hatten die Eigentümer von Arbeiterwohnungen eine spezielle Monopolsituation; von diesen Wohnungen wurden im Verhältnis zur Nachfrage ständig zuwenig gebaut: "Eine große Abneigung der Bauunternehmer (...) richtet sich (...) gegen den Bau von Häusern mit vorwiegend, oder mit nur kleinen Wohnungen, weil solche Häuser des außerordentlichen Risikos und der vielen Widerwärtigkeiten wegen schwer Abnehmer finden."² Die Besitzer solcher Häuser, wie die des in Nähe von Industriebetrieben gelegenen Bodens konnten daher oft eine Monopolrente realisieren (vgl. auch S 17f). Diese Situation hat staatlich geförderter Wohnungsbau zumindest teilweise beseitigt; sie entsteht allerdings auf skandalöse Weise wieder in der Wohnungsvermietung an ausländische Arbeiter.

Schließlich mögen in den Wohnvierteln der Oberschicht, die auf Repräsentation und auf Distanz zu niederem Volke bedacht ist, Bodenpreise bzw. Mieten eine monopolistische Höhe erreichen: Preis der "Exklusivität".

1 Während Ad.Weber in: Bodenrente, S. 82f nur bei plötzlichen Wachstumsschüben der Städte eine allgemeine Monopolsituation der Wohnungsunternehmer annimmt, welche nach 1-2 Jahren - wenn entsprechend viele neue Häuser gebaut sind - beseitigt wäre, schreibt er in: Großstadt, S.41f: "Fragen wir uns, woran es liegt, daß die städtischen Bodenpreise so stark in die Höhe gegangen sind, so genügt als Antwort der Hinweis auf das rasche Wachstum der Städte. Die Grundrente in der Stadt ist die Folge der Konkurrenz, die sich die Mieter zwecks Anteilnahme an den Vorteilen des städtischen Bodens machen." Solche Preise, einer besonderen Marktlage: "Übernachfrage" geschuldet, die hier offensichtlich dauernd gegeben ist, nennt man gemeinhin Monopolpreise.

2 F.Lindemann, (1901), zit.n.Ad.Weber, Bodenrente, S.84

Was für die Monopol-Bodenpreise im tertiären Sektor häufig gilt, ist hier in der Wohnungsverwertung durchweg der Fall: daß "die Rente, und daher die kapitalisierte Rente, der Bodenpreis, bestimmend in den Preis des Bodenprodukts eingehen kann"¹ - also deren Preis erhöht.

3. In Industriegebieten dürfte Monopolrente selten sein: standortunabhängige Industrien sind nicht an spezielle Lagen gebunden: notwendig ist für sie lediglich Nähe zu Transporteinrichtungen² - die Möglichkeit der Erzielung einer Monopolrente ist für die Grundeigentümer hier besonders gering, zumal diese Industriebetriebe meist am Stadtrand liegen bzw. sich dorthin ausdehnen. Auch standortgebundene Industrien sind zwar auf spezielle Standorte, selten aber auf besondere Lagen im Stadtgebiet angewiesen. Die Erzielung einer Monopolrente für den Grundbesitzer mag hier zwar eher wahrscheinlich sein, dürfte aber angesichts der geringen Wachstumstendenzen und der oft großen, meist in der Gründerzeit beschafften Bodenreserven dieser Industrien in der Praxis selten vorkommen.

Insgesamt dürfte das Bodeneigentums-Monopol wahrscheinlich relevant werden nur bei Neugründungen von Industriebetrieben, da diese meist sehr große, von vielen Grundeigentümern zusammengekaufte Areale benötigen, so daß ein Teil der Grundeigentümer sicherlich einen Monopolpreis erzielen kann. Besonders problematisch ist die Situation dort, wo der Boden zu beträchtlichen Teilen im Besitz von Industriekapitalisten ist, und nicht nur der Grundrenten-Maximierung dient, sondern ein Mittel zum Konkurrenzkampf wird. Beispiel dafür ist das Ruhrgebiet, in dem die Montanindustrie riesige Flächen besitzt. Einerseits haben sie diesen Besitz jahrzehntelang benutzt, um die Ansiedlung von Industrieunternehmen anderer

1 Marx, Kapital III, S.818

2 "Fabrikgebäude und Werkstätten [suchen ihren] (...) Standort mit Vorliebe in der Nähe einer Transportgelegenheit (...) Davon und von den meist nicht geringen Verlegungskosten abgesehen, dürften der Fabrikverlegung nur selten größere Bedenken entgegenstehen, der Absatz wird dadurch in der Regel nicht beeinflußt, die Arbeitskräfte ziehen der Arbeitsgelegenheit nach." (Ad.Weber, Bodenrente, S.63) - letzteres gilt unter Bedingungen der Arbeitskräfteknappheit nur mit großen Einschränkungen.

Branchen bzw. Konzerne zu verhindern, welche ihnen Arbeitskräfte abwerben bzw. die Löhne hochtreiben könnten¹; andererseits erzielen sie selbst für Abraumhalden Preise von monopolistischer Höhe.

Soweit aber Monopolpreise für Industrieboden erzielt werden, werden sie meist nicht von den Industriekapitalisten, sondern von den an der Ansiedlung interessierten Gemeinden getragen². Die Höhe von Monopolpreisen für Industrieland ist daher weniger bestimmt durch Extraprofite und Zahlungsbereitschaft der Industriekapitalisten, sondern im wesentlichen durch die Finanzkraft der Gemeinden und ihre Zahlungswilligkeit, welche wiederum abhängt von der zukünftigen Steuerkraft des anzusiedelnden Industriebetriebs. Soweit sie nicht vom Staat, also durch Umverteilung von Mehrwert (Steuern) gezahlt werden, können industrielle Monopolrenten nur Abzüge von Arbeitslohn und /oder Durchschnittsprofit, bestenfalls Extraprofiten sein - wären also ökonomisch gar keine Renten. In Preiserhöhungen könnten sie sich nicht niederschlagen, da dies meist durch die Konkurrenz anderer Unternehmen und importierter Waren verhindert wird.

Wie selten Monopolrenten hier sind, indizieren die Preise für Industrieboden, die nächst denen in Dorfgebieten die

¹ so wurde die Ansiedlung eines Ford-Werkes in Hertten durch eine von sieben Montan-Unternehmen gegründete Grundstücksgemeinschaft verhindert (vgl. "Frankfurter Allgemeine Zeitung" v. 22.11.1966)

² Auch hier ist das Ruhrgebiet exemplarisch: "Während die Gemeinden zum Beispiel den Konzernen 20 bis 40 DM je Quadratmeter aufgelassenes Zechengelände bezahlen, erhebliche Aufwendungen zur Erschließung tätigen, so daß die Gesamtkosten schließlich 60 bis 70 DM je Quadratmeter betragen, verkaufen sie das Gelände zum Teil für nur 3 bis 25 DM/Quadratmeter. Die Industriekonzerne bleiben daher infolge der Bodenpreispolitik der Gemeinden von der Bodenspekulation und ihren größten Auswirkungen, soweit es industrielle Standorte betrifft, verschont." (Rechtziegler, Privates Grundeigentum, in: DWI-Berichte 5/1971, S.24, Zahlenangaben für 1968) - Gleiches gilt aber für alle Gemeinden der BRD - vgl. z.B. "Der Spiegel" Nr.31/1971, S.31f; Nr.10/1972, S.57ff; Nr.22/1972, S.52f.

niedrigsten in allen Gemeinden der BRD sind.

Sie lagen 1970 mit durchschnittlich 18,50 DM/qm erheblich unter dem durchschnittlichen Baulandpreis von 25,29 DM/qm und hatten von allen Baulandarten 1962 - 70 im Durchschnitt die geringsten Preissteigerungsraten (1). Auch in den Großstädten übertrafen 1972 die Preise für Industrieboden von gutem Nutzungswert mit 40-ca.120 DM/qm (einfacher Nutzungswert: 10-100 DM/qm) selten die für schlecht gelegenen Kleinhaus-Boden (ca. 40 -ca. 150 DM/qm), während für Boden in Mietwohnhausgebieten Preise von ca. 60 - ca. 70 DM/qm, im Geschäftszentrum ca. 100 - ca. 8000 DM/qm erreicht wurden.(2)

In allen diesen Fällen entsteht der Monopolpreis des Bodens bzw. die Monopolrente nicht etwa aus irgendwelchen besonderen Qualitäten der Produkte (Dienstleistungen, Häuser, Industrieprodukte), sondern aus dem Monopol des Grundeigentums³. In allen Fällen erreichen die Monopolrenten nicht etwa beliebige Höhen, sondern haben meist genau definierte ökonomische Schranken. Sie sind "beschränkt durch zusätzliche Kapitalanlagen auf den alten Pachtungen, durch die Konkurrenz der fremden Bodenprodukte - deren freie Einfuhr vorausgesetzt -, durch die Konkurrenz der Grundeigentümer untereinander, endlich durch Bedürfnis und Zahlungsfähigkeit der Konsumenten."⁴

Bezahlt werden die Monopolrenten (ebenso wie Profite aus Spekulation mit Boden, auch z.B. mit Wohngebäuden) durch

1 vgl. Baulandpreisstatistiken des Stat. Bundesamts 1962-70.

2 RDM-Preisspiegel, aus: Geschäftsbericht "Neue Heimat" 1971/72 S. 46f

3 "Man muß unterscheiden, ob die Rente aus einem Monopolpreis fließt, weil ein von ihr unabhängiger Monopolpreis der Produkte oder des Bodens selbst existiert, oder ob die Produkte zu einem Monopolpreis verkauft werden, weil eine Rente existiert." (Marx, Kapital III, S.783) Es handelt sich hier nur um letzteren Fall. Das erstere gälte z.B. für einen Wein von besonderer Qualität, durch dessen Monopolpreis der Weinbergeigentümer eine Monopolrente beziehen könnte.

4 ebd., S.766. Die Behauptung von v.Einem, Faßbinder u.a., Grundeigentum und Grundrente, S.58, die "eigentliche Monopolrente" entstünde aus dem Monopolpreis des Produkts, welcher "beliebig weit vom Wert und (...) vom Produktionspreis abweicht", da nur durch Angebot und Nachfrage reguliert - und damit mußte logischerweise auch die Höhe der Monopolrente "beliebig" sein! - ist ein Mißverständnis von Marx' Ausführungen (vgl. Kapital III, S.783f).

eine Umverteilung von Mehrwert. "Findet endlich die Ausgleichung des Mehrwerts zum Durchschnittsprofit in den verschiedenen Produktionssphären ein Hindernis (...) speziell am Monopol des Grundeigentums, so daß ein Monopolpreis möglich würde (...), so würde dieser nur einen Teil des Profits der andern Warenproduzenten auf die Waren mit dem Monopolpreis übertragen. Es fände indirekt eine örtliche Störung in der Verteilung des Mehrwerts unter die verschiedenen Produktionssphären statt, die aber die Grenze dieses Mehrwerts unverändert ließe. Ginge die Ware mit Monopolpreis in den notwendigen Konsum des Arbeiters ein, so würde sie den Arbeitslohn erhöhen und dadurch den Mehrwert vermindern."¹ Da die Profite der meisten Unternehmen des tertiären Wirtschaftssektors aus einer Umverteilung von Mehrwert entspringen (der Handelsprofit z.B. realisiert nur einen vom Industriekapitalisten nicht bezogenen Teil des in der Produktion von den Arbeitern erzeugten Mehrwerts), so versteht sich, daß Monopolrenten auch hieraus bezahlt werden - ob sie nun in Preisaufschlag oder in Abzug vom Handelsprofit sich auswirken - soweit die verkauften Waren nicht in den notwendigen Konsum der Arbeiter eingehen und so den Mehrwert der sie beschäftigenden Kapitalisten vermindern. Letzteres ist der Fall speziell in der Wohnungsverwertung - bei Monopolrenten und bei Spekulationsgewinnen aus Preissteigerung (vgl. Punkt 4.2); seit einigen Jahren wird allerdings ein Teil dieser Gewinne als "Wohngeld" aus staatlicher Mehrwert-Umverteilung bestritten. In der Industrie werden Monopolpreise für Boden in der Regel vom Staat bezahlt; soweit sie von den Industriekapitalisten gezahlt werden, sind sie ökonomisch gar keine Rente, oder sie resultieren, in monopolisierten Industriebereichen, aus Mehrwertumverteilung.

1 Marx, Kapital III, S. 868f. Vgl. auch v.Einem/Faßbinder u.a., S. 58 - ihr p.a. Mißverständnis unberücksichtigt.

Exkurs:

2.6 Bürgerliche Grundrenten-Theorien

Die Grundrenten-Theorien bürgerlicher Wirtschaftswissenschaftler verfolgen seit Beginn der Diskussion über Wohnungsnot und Bodenspekulation den Zweck, die Notwendigkeit der Existenz von Grundeigentum und Grundrente zu postulieren, die Formen der Grundrente zu beschreiben und ihre Entstehung und Höhe aus Angebot und Nachfrage, also subjektiven Faktoren, abzuleiten. Auf diese Weise wird das auf privatem Eigentum basierende kapitalistische Wirtschaftssystem, das jenes so offensichtlich (und deshalb skandalöse) "arbeitslose" bzw. "unverdiente" Einkommen: die Grundrente bewirkt, aus der Diskussion verdrängt; als Schuldige bleiben Individuen zurück - Konsumenten, welche für Grundstücke bzw. Mieten die hohen Preise "bieten".

Die Unantastbarkeit privaten Eigentums - auch am Boden - und der sich daraus (bzw. aus der Arbeit der mittels dieses Eigentums ausgebeuteten Arbeitskräfte) resultierenden Gewinne ist bei allen Autoren als selbstverständlich vorausgesetzt.¹ Wo beide noch ausdrücklich verteidigt werden (wie im Verlauf der Diskussion über Wohnungsnot und Bodenspekulation vor 40-80 Jahren), muß mit ihnen auch als nützlich dargestellt werden, wer immer aus der Boden- und Wohnungsverwertung seinen Gewinn bezieht - "Urbesitzer [des Bodens], Bodenhändler, Bodenunternehmer, Bauunternehmer und Wohnungsunternehmer (...) ihnen allen fallen in einer marktwirtschaftlichen Verfassung (...) Aufgaben zu, die kein anderer wahrnimmt, die aber notwendig bewältigt werden müssen."¹ und auch und gerade die Nützlichkeit der

1 Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 110

Kapitalismus ist; zugleich ist dieses Einkommen nicht mehr als durch Arbeit erzeugter Mehrwert erkenntlich. "Indem hier ein Teil des Mehrwerts direkt nicht an Gesellschaftsverhältnisse, sondern an ein Naturelement, die Erde, gebunden scheint, ist die Form der Entfremdung und Verknöcherung der verschiedenen Teile des Mehrwerts gegeneinander vollendet, der innere Zusammenhang endgültig zerrissen und seine Quelle vollständig verschüttet." - "Dies entspricht zugleich dem Interesse der herrschenden Klasse, indem (...) die Naturnotwendigkeit und ewige Berechtigung ihrer Einnahmequellen proklamiert und zu einem Dogma" erhoben wird¹.

Ist die Grundrente naturnotwendig, so kann sie "natürlich" auch nicht beseitigt werden. Die Autoren, die das Grundeigentum als solches noch diskutieren, behaupten ihr Fortbestehen auch nach Abschaffung des privaten Eigentums: "Die städtische Grundrente zu beseitigen (...) ist nur möglich durch eine Aufhebung des Marktes (...) [d.h.] obrigkeitlich geregelte Gemeinwirtschaft (...) [wodurch] damit notwendig die herkömmliche Form der Grundrente als Eigentümerrente ersetzt wird durch Konsumentenrente."² - "Konsumentenrente" wären die Lagevorteile, die die Konsumenten in einer "Gemeinwirtschaft" ohne materielle Opfer genießen könnten, bzw. die für Gewerbebetriebe optimaleres Arbeiten bedeuten würden³.

1 Marx, Kapital III, S. 838 u. S. 839

2 Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 395; vgl. auch ebd. S. 155; Pohle, Wohnungsfrage II, S. 150

3 Die Frage einer Sozialisierung des Grundeigentums reduziert sich so auf eine moralische: steht eher dem "Konsumenten" bzw. dem "Gemeinwesen" oder dem Eigentümer das "Einkommen des Bodens" zu? Überflüssig zu sagen, daß die akademische Wirtschaftswissenschaft (außer Samuelson - s.u.) fast ausschließlich für letzteres plädiert - am schönsten und offensten formulierte es Leroy-Beaulieu (zit.o.Stellenang. bei Ad.Weber, Bodenrente, S. 142): "Die Nationalisierung des Bodens ist eine Absurdität und eine Ungerechtigkeit, denn eine Nation kann nicht mehr als ein Individuum ein ausschließliches Recht auf die Nutznießung des Bodens haben, auf welchen sie der Zufall plazierte hat." ("La nationalisation du sol est une absurdité et une injustice, car une nation ne peut avoir plus qu'un individu un droit exclusif à la jouissance du sol, sur lequel le hasard l'a placée." übs, R.N.)

Wo das Grundeigentum gar nicht mehr in Frage gestellt wird, es vielmehr mit dem Boden eins wird, stellt sich die Frage der Sozialisierung nicht mehr - allenfalls mögen die modernen Theoretiker, wie z.B. Samuelson, eine "Besteuerung der Grundrente" fordern. Da für Samuelson Grundeigentum und Boden identisch sind, behauptet er, die Grundrente könne "sehr hoch besteuert werden (...). Unter Wettbewerbsbedingungen können sie [die Grundeigentümer] nichts dagegen tun, da sie das Gesamtangebot nicht ändern können und der Boden für den Preis arbeiten muß, den er erzielt."¹ - Wohl mag der Boden unvermehrbar sein - das Bodenangebot ist aber Sache seiner Eigentümer, und diese werden das Angebot solange vermindern, bis die Preise soweit steigen, daß sie trotz Besteuerung ihren "angemessenen" privaten Profit beziehen.

Hat in der Behauptung der "Konsumentenrente" die Apologie des Grundeigentums das Stadium des Unsinnns erreicht, so verfängt sich auch dort, wo sie die Grundeigentums-Rechte beschneiden will, die Nationalökonomie in den Fallstricken ihrer eigenen theoretischen Annahmen: ein abstraktes, der Realität nicht gerechtes Modell (Unvermehrbarkeit - fixes Angebot des Bodens) wird herangezogen zur Beurteilung einer möglichen praktisch-politischen Maßnahme - das Ergebnis ist auch hier: Unsinn.

Der theoretische Begriff der bürgerlichen Wirtschaftswissenschaft von der städtischen Grundrente erschöpft sich in ihrer Erklärung aus Angebot und Nachfrage von Boden; irgendeine Wertbestimmung, wie z.B. bei Ricardo, ist hier nicht mehr zu finden. Die "Stadtrente (städtische Grundrente) (...) [ist] weitgehend ohne Arbeit gewonnen. Ihr Charakter als reine Markterscheinung tritt offen zutage."² Die Höhe der Grundrente erscheint bei einem kaum

¹ Samuelson, Volkswirtschaftslehre II, S.236f (vgl. auch Anm. 4 S.162 Möller). Auch hier taucht, in besonders abseitiger Form (der Boden arbeite), die Behauptung der eigenen "Leistung" des Bodens auf.

² Lütge, Wohnungswirtschaft, S.110

oder gar nicht veränderlichen Boden-Angebot als durch die Konkurrenz der Nachfrager bestimmt. Die Theoretiker vor allem der Zeit vor 1914 konstruieren daraus ein Stadtrenten-Modell. "Die Grundrente in der Stadt ist eben die Folge der Konkurrenz, die sich die Mieter zwecks Anteilnahme an den Vorteilen städtischen Bodens machen."¹ Folglich sind es die "Einschätzungen" der Vorteile aus Lage und Bauungsmöglichkeit, die die städtischen Grundrenten und ihre Abstufungen bestimmen. In charakteristischer Weise werden hier die "Konsumenten", nicht die Grundeigentümer, verantwortlich gemacht für Grundrenten und Bodenpreise.

"Wer die sämtlichen Obelstände des städtischen Wohnungswesens und insbesondere auch die Teuerung der Mieten aus einem Monopol des städtischen Bodens ableitet, kann sich dem Wahne hingeben, daß alles besser wird, sobald das private Monopol durch die rücksichtsvollere und vielleicht auch sparsamere Tätigkeit gemeinen Wesens ersetzt ist. Die Erklärung, die wir für die Stadtrente gegeben haben, zeigt, daß die Nachfrage es ist, das Andrängen der sich überbietenden Mieter, von der der entscheidende Druck ausgeht."⁽²⁾

Die Höhe der Grundrenten und Bodenpreise ist subjektiv bestimmt, hat mit tatsächlich erwirtschafteten, also objektiv meßbaren Extraprofiten z.B. aus Nutzungen des tertiären Sektors nichts zu tun. (Bezeichnenderweise wird von den meisten bürgerlichen Autoren die städtische Grundrente am Beispiel der Wohnungsverwertung entwickelt, wo in der Tat die Höhe der gezahlten Miete von subjektiven "Einschätzungen" mit abhängt). - Die Theorie der städtischen Grundrente besteht dann im weiteren darin, ein "System der Oberbietungen" zu konstruieren: die "wirtschaftlich stärkeren" Mieter überbieten die schwächeren und siedeln sich an in günstigen Lagen, vor allem zum Stadtzentrum hin, die anderen müssen sich mit schlechteren zum Stadtrand hin begnügen. Bei Wohnungsmieten spielen neben "Einschätzung" der Entfernungslage eines entsprechenden Stadtviertels vor allem seine "gesellschaftliche Einschätzung", bei Geschäftsmieten die Einschätzung verkehrsgünstiger und reklameträchtiger Lage

¹ Ad.Weber, Wohnungsproduktion, S.261; ebenso Ander, Preisbildung städtischen Bodens, S.18; Wieser, Theorie der städtischen Grundrente, S.38

² Wieser, ebd., S. 38

die wesentlichste Rolle. Lagerrente wird durch Intensitätsrente ergänzt, wobei in den tiefergelegenen Stockwerken höhere Renten erzielt würden als in den höheren. "Die aufsteigende Linie der Übergebote läuft in doppelter Richtung, horizontal nach Stadtvierteln von außen nach innen und vertikal nach Stockwerken in jedem Haus von oben nach unten."¹

Bei den modernen Wirtschaftswissenschaftlern löst sich der Begriff der Rente überhaupt auf, ein Bezug zu den älteren Grundrenten-Theoretikern ist nicht festzustellen; Ricardos Theorie wird zwar bisweilen referiert, aber nicht verarbeitet². Rente wird hier zum Preis eines "Produktionsfaktors", der sich durch besondere Knappheit auszeichnet und daher, obwohl natürlich gegeben, einen Preis hat³. Genauer: der Begriff "Rente" reduziert sich auf die Bezeichnung einer speziellen Konstellation in einem abstrakten Angebot-Nachfrage-Modell: "Die unveränderliche Menge natürlichen Bodens bietet einen interessanten Sonderfall, in dem die Angebotskurve vollkommen vertikal und unelastisch

¹ ebd., S.20, Wieser hat dies (ebd., S.10ff) am detailliertesten formuliert; ähnlich auch Lubahn, Städtische Grundrente, S.14; Lütge, Wohnungswirtschaft, S.103 m. S.384; Pohle, Wohnungsfrage II, S.150f; Rüdhardt, Bewertung und Krediturteil, S.454f.

² Eine Ausnahme mag Carell, Allgemeine Volkswirtschaftslehre, sein, der versucht, Ricardos Ableitung der Differentialrente mit dem platten Angebot-Nachfrage-Modell zu verquicken. Das Ergebnis ist, daß Ricardos Theorie um ihre wesentlichen Elemente erleichtert wird - das Grundeigentums-Monopol, durch das sich nach R. erst Rente fixiert, verschwindet. Rente entsteht für Carell lediglich aus Boden-Knappheit und steigender Nachfrage (vgl. S.397ff); Extraprofit, entstanden aus Arbeit auf Böden besonderer Qualität, wird ein Ertrags-Überschuß über den "maximalen naturalen Durchschnittsertrag" (S. 398f). So wird letztlich auch hier die Grundrente aus dem Verhältnis von (fixem) Angebot und Nachfrage abgeleitet.

³ Mit verblüffender Obereinstimmung wird aus der Knappheit eines natürlich gegebenen Gegenstands abgeleitet, daß dieser einen Preis erhalte - als ob Sonnenlicht, bisweilen vielerorts verzweifelt knapp, deshalb einen Preis habe! Natürlich ist bei diesen Autoren stillschweigend unterstellt, daß ein solcher Gegenstand (wie der Boden) privat angeeignet sei - gesagt wird es nicht (vgl. Carell, S.397f; Paulsen, Allgemeine Volkswirtschaftslehre III, S.88f).

verläuft. Doch auch in einem solchen Fall einer sogenannten reinen Rente bestimmt der Wettbewerb eine Marktgleichgewichts-Rentenzahlung."¹ Je stärker die Nachfrage, desto höher der Preis - Rente ist angesichts "unelastischen" Angebots von Boden in ihrer Höhe rein durch die Nachfrage bestimmt. Das spezifische der Grundrente ist völlig verschwunden², und selbst Intensitäts- und Lagerente werden durcheinandergeschmissen³. Zur Theorie der städtischen Grundrente tragen die Nationalökonomien der Gegenwart nichts Neues bei.

Es gibt keine Zweifel, daß die Boden- und Pachtpreise auch durch Angebot und Nachfrage beeinflußt sind - diese erklären aber nicht ihre Höhe sondern nur ihre Schwankungen."Das primäre und eigentlich bestimmende Moment ist in allen Fällen nicht der Bodenwert, sondern die Miete und die sonstigen Erträge der errichteten Gebäude. Im besonderen und einzelnen aber hängt die tatsächliche Gestaltung der Bodenwerte, hängen die Preise (...) von Angebot und Nachfrage ab."⁴

Die Bestimmungsfaktoren der Miete werden am Beispiel der Wohnungsvermietung im Folgenden untersucht.

1 Samuelson, Volkswirtschaftslehre II, S.242; ganz ähnlich Paulsen, S. 89

2 Erscheint bei Samuelson, S.232 u.S.242 die Rente zunächst als spezieller Preis eines unvermehrbaaren "Produktionsfaktors" von unelastischem Angebot, so kann im weiteren Verlauf Rente auch sein: der "für die Nutzung eines beliebigen Inputs gezahlte Preis - gleichgültig, ob die Angebotskurve des Faktors unelastisch ist oder nicht" (ebd., S.243); Preis aus "kurzfristig unveränderlichem Angebot" eines "Faktors" (ebd., S.243, Anm.2 - "Quasirente"), schließlich "hohe Einkommen von Einzelpersonen" (ebd., S.255). Carell dämmert zwar, daß Rente etwas mit Extraprofit zu tun hat - nach ihm "können alle Betriebe, deren Stückkosten unter dem [Markt-]Preis liegen, eine Rente erzielen" (Allgemeine Volkswirtschaftslehre, S.422) - doch so erscheint aller Extraprofit als Rente.

3 Carell, S. 418 u. S. 420

4 A.Voigt (1901), zit.n. Ander, Preisbildung städtischen Bodens, S. 38

3. Die Verteilung des Bodenprofits, Beispiel: Wohnungsverwertung

Wohnungsverwertung, also Bau und Verkauf von Wohnungen durch kapitalistische Unternehmer zwecks Erzielung eines Profits - ist die bedeutendste Nutzungsform städtischen Bodens. Die Grundrente beeinflusst den Preis der Wohnungen in den Städten, der vorwiegend die Form der Miete hat, am stärksten im Vergleich zu anderen Warenpreisen: in der Wohnungsverwertung ist das Bodenmonopol am deutlichsten spürbar. Daher befaßt sich die folgende Untersuchung mit der Entstehung und Zusammensetzung der Wohnungsmiete und mit der Verteilung des Mehrwert-Anteils darin an die hauptsächlich davon profitierenden Kapitalgruppen.

3.1 Entstehung und Zusammensetzung des Mietertrags

3.11 Besonderheiten

Wohnen ist ein ständiges und unverzichtbares Bedürfnis. Mit dem Wachstum der Bevölkerung, der ständigen Vergrößerung der Städte und der Verdrängung städtischen Wohnens durch das sich ausdehnende städtische Gewerbe entsteht ein konstanter Bedarfsüberhang nach Wohnungen in den Städten. Dieser Bedarf erhöht sich seit der Industrialisierung durch Haushaltszugang (Gründung neuer Haushalte abzüglich Abgang durch Tod etc.) und Einkommensentwicklung der Haushalte.

"Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs spielt die Bevölkerungszunahme als solche eine untergeordnete Rolle gegenüber Änderungen im Altersaufbau und soziologischen Veränderungen, verbunden mit der Einkommensentwicklung." (1)

- Die Zahl der Haushalte wächst durch steigende Lebenserwartung, sinkendes Heiratsalter, und beides ist verbunden mit einer allgemeinen Tendenz zur Kleinfamilie. Soweit die Haushalte zahlungsfähig sind, wächst damit nicht nur das Bedürfnis, sondern auch die Nachfrage nach Wohnungen. Von 1957-69 hat sich die Bevölkerung der BRD in Privathaushalten von 53,9 Mio um 11 % auf 60,0 Mio vermehrt; die Zahl der Mehrpersonenhaushalte stieg von 14,8 Mio um 12 % auf 16,5 Mio, die Zahl der Ein-Personen-Haushalte von 3,6 Mio

um 72 % auf 6,1 Mio (1). Besonders stark wächst die Zahl junger Paare, alter Personen und - offiziell nicht mitgezählt - die Zahl der ausländischen Arbeiter und ihrer Familien. Diese drei Gruppen gelten als "Problemgruppen", da sie zwar starken Wohnungsbedarf, aber geringes Einkommen haben.

- Es besteht ein "Nachholbedarf" der in überfüllten bzw. unzureichenden Wohnungen lebenden Bevölkerung (immerhin ca. 3,5 bis 4 Millionen! (siehe Abschn. 4.3)).
- Die ständige Bevölkerungswanderung in die Städte erzeugt weiter wachsenden Wohnungsbedarf.
- "Die Wohnungs-Ansprüche werden sich weiter erhöhen, gestützt auf die Einkommenssteigerungen, mit denen weiter gerechnet werden kann." (2) So besteht wachsende Nachfrage nach besser ausgestatteten Wohnungen (mit Bad und WC, Sammelheizung, guter Schalldämmung etc.). (3)

Die ständig wachsende Nachfrage richtet sich auf eine Ware mit außerordentlich hohen Herstellungskosten. Eine Neubauwohnung kostete im Durchschnitt (veranschlagte Baukosten) 1950: 10.100 DM, 1970: 58.800 DM, 1972 gar 75.300 DM⁴, wozu sich noch der Bodenpreis mit allerlei zusätzlichen Kosten addiert (= +20-30%). Eine solche Summe kann von den meisten Familien nicht aufgebracht werden - das durchschnittliche Netto-Einkommen des "4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts" betrug 1950: 305 DM pro Monat, 1970: 1221 DM pro Monat⁵. Selbst die reicheren Bevölkerungsteile können eine eigene Wohnung bzw. ein (erheblich teureres) Eigenheim nicht auf einen Schlag bezahlen: sie müssen in der Regel langfristige Kredite dafür aufnehmen, und durch die dafür zu zahlenden Zinsen wird der Preis einer Wohnung noch einmal erheblich erhöht. Allerdings zeichnet sich die Ware Wohnung auch durch außerordentliche Langlebigkeit aus - bei Verwendung der in Europa gebräuchlichen Materialien Stein, Beton, Stahl wird die Lebensdauer eines Hauses auf mindestens 100 Jahre veranschlagt. So kann sich der hohe Preis auf lange Zeitspanne verteilen - dadurch werden die

1 Entwicklung der Privathaushalte nach Zahl und Struktur, in: WiSta Nr. 7/1970, S. 344

2 Bauvorausschätzung 1971-81, S. 59

3 vgl. hierzu insges. Bauvorausschätzung 1971-81, S. 52ff: Fey, Wohnungs- und Siedlungsbau, S. 8

4 BJ 1973, S. 39

5 Stat. Jb. BRD 1964, S. 523, und 1972, S. 491

resultierenden Wohnungsmieten trotz erheblicher Aufschläge auf die reinen Baukosten auch für die ärmere Bevölkerung relativ erschwinglich.

Wo Wohnungs- bzw. Eigenheimbesitz nicht traditionell überrkommen ist, wie auf dem Land, wird die Mehrzahl der Wohnungen von kapitalkräftigen Wohnungskapitalisten gebaut und an die Bevölkerung vermietet; in den Städten sind die Wohnungen überwiegend Mietwohnungen (in Städten mit mehr als 20.000 Ew.: 80 % - vgl. Anm. 2 S. 106). - Auch für die Zukunft läßt sich keine Änderung dieser Situation erwarten, zumal die Baupreise sicherlich auch weiter schneller als die Löhne steigen werden.

Kapitalanlage in Gebäuden, besonders in Mietwohnhäusern, ist wegen deren langer Lebensdauer sehr langfristig, aber auch besonders sicher. Der aus dem Mietertrag resultierende Profit wird wegen des großen und wachsenden Mietwohnungsbedarfs langfristig in aller Regel steigen. Ökonomisch gesehen ist die Miete ein stückweiser Verkauf des Hauses als Ware an die Mieter - beendet erst mit dem endgültigen Verschleiß; faktisch bleibt das Haus als Kapital bis zu seinem Ende in der Verfügung des Hauseigentümers. "Bei Wohnungen von langer Verschleißdauer tritt also die Möglichkeit ein, den Gebrauchswert stückweise, jedesmal auf bestimmte Zeit, zu verkaufen, d.h. ihn zu vermieten. Der stückweise Verkauf realisiert also den Tauschwert nur nach und nach."¹

Das Miethaus ist also Kapital und Konsumgut in einem; es ist "ein einziges unteilbares Ding (...) worin das ganze Kapital sich darstellt, eine einzige Ware."² Der Wohnungskapitalist kauft es in fertigem Zustand vom Bauunternehmer und verkauft es (bzw. seinen Gebrauch) weiter an die Mieter. Er ist also eine Art Handelskapitalist, bezieht wie dieser einen Profit durch Kauf und Verkauf einer Ware, nicht durch ihre Produktion. Auch in der Miethaus-Verwertung geht also nur ein Teil des produzierten Mehrwerts

¹ Engels, Wohnungsfrage, S. 270

² Marx, Mehrwert Bd. II, S. 263

der Ware (Haus) als Profit an den industriellen Kapitalisten (den Bauunternehmer), ein anderer Teil realisiert sich im Profit des Verkäufers, des Wohnungskapitalisten. Als selbständige Anlagesphäre des Kapitals nimmt die Miethausverwertung wie der Handel teil an der Konkurrenz der Kapitale; deren Profite gleichen sich aus und sind so einerseits bestimmt durch die Durchschnitts-Profitrates, andererseits durch die Wertgröße des eingebrachten Kapitals¹. Im Unterschied zum Handel bildet aber in der Miethaus-Verwertung die Grundrente einen weiteren wesentlichen Teil des Gesamtprofits.

Da der Herstellungspreis eines Miethauses hoch ist, wird natürlich auch relativ viel Kapital zum Bau bzw. Kauf eines solchen Hauses benötigt - von Baubeginn bis Bauabschluß, also binnen 1-2 Jahren muß der Bauherr eine hohe Geldsumme bereitstellen. Allein im Wohnungsbau betrugen die veranschlagten Baukosten 1972 57,2 Mrd. DM - wobei allerdings ca. 1/3 bis 1/4 für Eigenheimbau in eigener Bauherrnschaft von den zukünftigen Bewohnern getragen wird; den verbleibenden Rest von ca. 40-45 Mrd. DM muß aber die relativ kleine Gruppe der Wohnungskapitalisten aufbringen².

Was bei jeder Investition eines kapitalistischen Unternehmens der Fall ist, zeigt sich hier mit besonderer Schärfe: große Summen von Geldkapital müssen zum Zeitpunkt der Investition zur Verfügung stehen - die Profite aus dem funk-

¹ "Wie das industrielle Kapital nur Profit realisiert, der als Mehrwert schon im Wert der Ware steckt, so das Handelskapital nur, weil der ganze Mehrwert oder Profit noch nicht realisiert ist in dem vom industriellen Kapital realisierten Preis der Ware. (...) Das Kaufmannskapital geht also ein in die Ausgleichung des Mehrwerts zum Durchschnittsprofit, obgleich nicht in die Produktion dieses Mehrwerts. Daher enthält die allgemeine Profitrates bereits den Abzug vom Mehrwert, der dem Kaufmannskapital zukommt, also einen Abzug vom Profit des industriellen Kapitals." Marx, Kapital III S.297; vgl. insges. ebenda, S. 151ff u. S. 295ff.

² BJ 1973, S.38; eine nicht unerhebliche Geldsumme muß zudem für Reparaturen, Umbauten u.ä. aufgebracht werden. Das Bauvolumen, also die Wertsumme aller Bauleistungen, betrug 1972 bei Wohnbauten 63 Mrd. DM (BJ 1973, S. 72).

tionierenden Kapital (z.B. Miethäuser) sind aber meist nicht hoch genug, um dieses Geldkapital in kurzer Zeit anzusammeln. Über eine längere Periode hinweg müßten Reservefonds aus Teilen des erwirtschafteten Profits gebildet werden, und während dieser Zeit läge das Geldkapital brach, brächte keine Profite.

Die für eine Investition zu sammelnden Fonds werden bei Banken als Depositen eingezahlt und tragen hier Zinsen für den Kapitalisten. Darüber hinaus sammeln die Banken und andere "Kapitalsammelstellen" (Sparkassen, Versicherungen etc.) verfügbare Gelder nicht nur der Kapitalisten: es "Werden ferner die Geldersparnisse und das augenblicklich unbeschäftigte Geld [auch: Krankenkassen-, Rentenbeiträge] aller Klassen bei ihnen deponiert."¹ - Diese Geldsummen werden dem produzierenden und dem Handels-Kapital gegen Zinszahlung als Kredite ausgeliehen. Der Vorteil ist ein vierfacher:

- Reservefonds und frei verfügbares Kapital liegen nicht brach, sondern können gewinnbringend angelegt werden;
- den Kapitalisten steht durch Bankkredite nicht nur das eigene, sondern "alles disponible und selbst potentielle, nicht bereits aktiv engagierte Kapital der Gesellschaft zur Verfügung"²;
- große Geldsummen sind kurzfristig verfügbar, Investitionen können in ökonomisch besonders günstigen Situationen getätigt werden;
- die Potenz des eigenen Kapitals kann gegebenenfalls durch Kredite vervielfacht werden.

"Die Funktion der Kredit-Institutionen im Kapitalismus ist es, die Rolle des Vermittlers wahrzunehmen zwischen denen, die unproduktive Geldsummen besitzen, und denen, die ihre eigenen Kapitalien durch geliehene vermehren wollen."³

¹ Marx, Kapital, III, S. 416

² ebenda, S. 620

³ "La fonction des institutions de crédit sous le capitalisme, c'est de remplir ce même rôle d'intermédiaire entre ceux qui possèdent des sommes d'argent improductives et ceux qui cherchent à accroître leurs propres capitaux par des capitaux empruntés." (Mandel, Traité d'économie marxiste, Bd. 2, S. 76 - übs. R.N.)

Der Profit einer solchen "Kapitalsammelstelle" "besteht im allgemeinen darin, daß sie zu niedrigeren Zinsen borgt, als sie ausleiht."¹

So wird die "Finanzierung" eines Miethauses nicht nur aus dem "Eigenkapital" des Wohnungskapitalisten, sondern auch aus "Fremdkapital" bewerkstelligt. Eine Besonderheit ist hierbei, daß einerseits die Kredite durch lange Lebensdauer und nur stückweisen Verkauf des Hauses sehr lange gebunden sind. Andererseits versetzt die besondere und langfristige Ertragssicherheit eines Miethauses den Kreditgeber (d.h. die Kapitalsammelstelle) in die Lage, ohne besonderes Risiko einen großen Teil des Herstellungspreises des Miethauses zu kreditieren. So ist es möglich und hat sich seit Beginn kapitalistischer Miethaus-Verwertung allgemein eingebürgert, daß der Bauherr nur einen relativ geringen Teil der Bau- und Bodenkosten (10-30 %) aus seinem Eigenkapital bestreitet, während der größere Teil aus langfristigen Krediten finanziert wird. Auf diese Weise fließt ein beträchtlicher Teil von Durchschnitts-Profit und Grundrente aus der Hausvermietung als Kreditzinsen an die Kapitalsammelstellen. Da die Zinsen den Profit des Wohnungskapitalisten erheblich schmälern können (im Vergleich hierzu sind die laufenden Kosten der Hausvermietung gering), wird ein kapitalistischer Bauherr darauf achten, möglichst in Zeiten niedriger Zinsen zu bauen - der Miethaus-Bau wird sich allgemein entsprechend den Zinsschwankungen entwickeln. Seit einigen Jahren können durch Immobilienfonds kleinere Anteile an Häusern erworben werden; aus diesen Fonds wird in wachsendem Maß das "Eigenkapital" für Miethausbau bestritten, so daß auch hier die von einzelnen Kapitalanlegern aufzubringende Geldsumme ziemlich gering wird.

Miethausbau zeichnet sich also aus durch "Langfristigkeit der Kapitalbindung (...), außerordentlich hohe(n) Anteil der Zinskosten an den laufenden Kosten (im Wohnungsbau mit einem Anteil von etwa zwei Drittel) (...), geringe Umschlags-

geschwindigkeit des Kapitals (...). Daraus kann aber von vornherein nicht nur auf Kreditabhängigkeit, sondern auch auf Zinsabhängigkeit von Bauinvestitionen geschlossen werden."¹ Darüber hinaus ist die Kapitalanlage in Miethäusern sehr sicher.

Die Möglichkeit ständiger Mietsteigerung, also auch ständiger Erhöhung des Gesamtprofits aus Miethäusern wird in der Literatur allgemein hervorgehoben²; dadurch wird die Kapitalanlage für langfristige Anleger besonders attraktiv und sicher. Ursachen der Mietsteigerungen können sein:

1. Steigerungen der Lagerenten mit dem "weitere(n) Wachsen der Städte und der öffentlichen Massenverkehrsmittel. Dadurch verbessert sich für die bestehenden Miethäuser laufend die relative Entfernung zur City und damit die Qualität der Lagerente."³
2. Steigerungen der Baupreise und evtl. der Kreditzinsen, die, da ständig wachsender Wohnungsbedarf besteht, Mieterhöhungen nach sich ziehen. So wird von den Wohnungskapitalisten eine Art Spekulationsgewinn durch allgemeine Mietsteigerungen realisiert⁴.

1 Duwendag, Kapitalmarkt - Baupreis - Bauinvestitionen, in: Städtebau und Konjunktur, S. 54. Rüchardt, Miethaus, in: DLK 21-22/1971, S. 662 faßt die Bedingungen aus der Sicht des kleinen Kapitalanlegers zusammen: "Das Miethaus ist eine relativ sichere, aber auch langfristige, örtlich unbewegliche und wenig liquide Vermögensanlage, die bis vor einigen Jahren einen großen Vermögenseinsatz je Anlageeinheit, je Miethaus erforderte. Die besondere Sicherheit der Kapitalanlage in Miethäusern betonen Hoffmann, Grund und Boden als Objekt der Kapitalanlage, in: DLK Nr. 16-17/1972, S. 532ff. und Hennig, Grundstückswert, S. 166

2 Binder, Hausbewirtschaftung, S. 386; Hennig, S. 181; Hoffmann, in: DLK Nr. 16-17/1972, S. 533; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 379; Pohle, Wohnungsfrage II, S. 58; Rüchardt, in: DLK 21-22/1971, S. 663f; Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 69. Mietsteigerungen sind auch für die Zukunft zu erwarten - vgl. Duwendag, Wohnungsneubau, Kosten, Mieten - Entwicklungstendenzen, in: GW Nr. 9/1970, S. 403ff.

3 Rüchardt, in: DLK 21-22/1971, S. 664

4 "Steigen die Baukosten, so wird bei freier Preisbildung das Mietniveau zunächst einmal so stark ansteigen müssen, daß dadurch die neu errichteten Wohnungen vermietbar werden." (Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 379f.)

Aus der Tatsache, daß "die fertiggestellte Wohnung ihren Preisbildungsprozeß nicht im Augenblick der Fertigstellung abgeschlossen hat, sondern die ganze Zeit ihres Bestehens über fortsetzt"¹, entsteht der Schein, als ob der Preis einer Mietwohnung nichts mit ihrem Wert, ihren Produktionskosten zu schaffen hätte²; daß dem nicht so ist, geht aus.

Abschn. 4.2 hervor. - Als sicher gilt jedenfalls, daß die Neubaumieten, also der Produktionspreis der Neubauten, das allgemeine Mietniveau determinieren.

3.12 Mietzusammensetzung und Rentabilitätsberechnung eines Mietwohnhauses

Grob schematisiert sieht Wohnungsbau und -verwertung etwa folgendermaßen aus: ein Wohnungskapitalist kauft ein seinem Anlageinteresse entsprechend gelegenes und geschnittenes Grundstück, erteilt einem Architekten den Auftrag zum Entwurf eines Miethauses und läßt sich dessen Wirtschaftlichkeit-Berechnung aufstellen. Diese Berechnung enthält neben einem Baukosten-Voranschlag eine Abschätzung der möglichen Finanzierung (Zins-, Tilgungshöhe der Darlehen) und der Betriebskosten des Hauses; dem wird die zu erwartende Miete gegenübergestellt, und daraus läßt sich der zu erwartende Profit berechnen - woraufhin der Wohnungskapitalist erst über den Bau entscheidet.

1 ebenda, S. 377

2 Dies nimmt die akademische Wirtschaftswissenschaft zum Anlaß, die Werttheorie - sei es Marxscher, sei es Ricardoscher Prägung - überhaupt anzugreifen: "Für Wohnhäuser gleicher Qualität und gleicher Lage bilden sich auf dem freien Markte gleiche Bewertungen und damit auch (gleichmäßigen Verlauf angenommen) gleiche Preise heraus. Diese emanzipieren sich sehr bald von den Gesteungskosten, so daß gerade an diesem Beispiel die Unzulänglichkeit der alten Kostentheorie und Arbeitswerttheorie für jede Form der Marktwirtschaft offenbar wird ..." (Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 39; vgl. auch ebd., S. 377). Unzulässig ist schon der Schluß von den spezifischen Verwertungsbedingungen einer besonderen Ware, welche für keine andere Ware gelten, auf die Warenproduktion allgemein.

Mit Bauplänen, Grundstücksunterlagen, Wirtschaftlichkeitsberechnung u.ä. beantragt er bei Bodenkreditinstituten (Hypothekenbanken, Sparkassen etc.) einen Kredit, der durch Grundstück und Gebäude dinglich abgesichert sein wird, also nicht oder kaum von seiner persönlichen Kreditwürdigkeit abhängt (Hypothek). Die Kreditinstitute überprüfen die Unterlagen und bewilligen entsprechend ihrem Sicherheitsbedürfnis und dem zukünftigen Gebäudewert Finanzierungsmittel; die Kreditbedingungen (z.B. Zinshöhe) sind durch die Kapitalmarktentwicklung allgemein gegeben und können in Verhandlungen mit dem Bauherrn noch etwas modifiziert werden. - Wird der Bau staatlich gefördert ("sozialer" Wohnungsbau, steuerbegünstigter Wohnungsbau, öffentliche Bürgschaft), so muß bei der entsprechenden öffentlichen Stelle die Subvention beantragt werden; diese Stelle überprüft die Wirtschaftlichkeit des Baues und die Übereinstimmung mit den mit Erteilung einer staatlichen Subvention verbundenen Baunormen (Mindest- und Höchstvorgaben für Wohnungsgrößen, Ausstattung des Hauses, Grundstückspreis, Baukosten u.ä.) sowie Bewirtschaftungsnormen (Höchstwerte der späteren Betriebskosten) und bewilligt dann die Subvention. Schließlich müssen die Baupläne noch von den staatlichen Stellen auf Einhaltung technischer Normen und Übereinstimmung mit der Bauordnung geprüft werden; dann wird die Bauerlaubnis erteilt. - Da die Hypotheken in Teilsummen mit dem Baufortschritt ausgezahlt werden (also in dem Maß, wie sie dinglich gesichert sind), muß zur Bezahlung der Bauleistungen oft ein "Zwischenkredit" aufgenommen werden.

Während der Bauzeit von durchschnittlich 1-2 Jahren müssen oft wegen gestiegener Baukosten noch zusätzliche Kredite beschafft (bzw. das Eigenkapital erhöht) werden. Gleichzeitig müssen so schnell wie möglich Mieter/Käufer gefunden werden. Das Haus verursacht ja sofort nach Fertigstellung fixe Kosten für Kredite, Instandhaltung und Bauversicherung. Ist das Haus schließlich bewohnt, so verursacht sein Betrieb Kosten - Hausverwaltung, Ver- und Entsorgung des Hauses, Steuern, Reparaturkosten; zudem müssen auch Zinsen und Tilgung (Rückzahlung) der Kredite bezahlt werden;

beides ist aus den Mieten zu bestreiten, und nur die diese Kosten übersteigenden Mietbeträge ergeben einen echten Profit für den Hausbesitzer.

Theoretisch erfolgt die Bildung der Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt; Profit und Grundrente ergeben sich aus der Differenz zwischen den Bau- und Bewirtschaftungskosten des Hauses und der Marktmiete. Daher ist die Entstehung und Zusammensetzung von Bau- und Bewirtschaftungskosten entscheidend für die Gewinnhöhe des Wohnungskapitalisten. Bei Altbauten werden die Bewirtschaftungskosten nur in groben Überschlägen geschätzt, da sie außerordentlich variabel sein können. Auch im "freien" Wohnungsbau werden Bau- und Bewirtschaftungskosten relativ grob überschlagen. Am detailliertesten legen Bauherren von Sozialwohnungen über ihre Kosten Rechnung; wir untersuchen daher die Wirtschaftlichkeitsberechnung einer Wohnanlage des "sozialen" Wohnungsbaus; die Prinzipien der Berechnung sind mit denen im "freien" Wohnungsbesitz identisch.¹

Baubeginn: 1973; Lage in einem größeren Westberliner Vorort, 1,5 -2 km von dessen Zentrum entfernt, nahebei ein Industriegebiet. Gebäude mit bis zu 12 Geschossen, 101 Wohnungen, meist 3-4 Zimmer pro Wohnung zu durchschnittlich 87,4 qm Wohnfläche. Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Fahrstuhl, Einbaumöbel. Müllschlucker. 12.368 qm Geschoßfläche, Trümmergrundstück von 9.240 qm, GFZ also 1,33 - damit ist das gesetzliche Limit von 1,2 genau um die in Westberlin behördlich zugelassene Toleranzgrenze von 10 % überschritten.

Eine höhere Überschreitung der vorgeschriebenen GFZ, also weitere Steigerung der Intensitätsrente ist in Westberlin bei "städtebaulich interessanten" Gebäuden möglich ("Stä-

¹ Zur Wirtschaftlichkeitsberechnung bei "freifinanzierten" Neubauten (steuerbegünstigt) und Altbauten vgl. Neef, Die Bedeutung des Grundbesitzes in den Städten, Anhang, in: Kursbuch Nr. 27 (1972), S.57ff. Die Erläuterung der Mietkalkulation im "sozialen" Wohnungsbau bei Jonas, Mietkalkulation und Mietentwicklung im Wohnungsbau, in: Arch+ Nr. 19 (1973), S.31ff (sehr korrekter und materialreicher Artikel) ist für unsere Zwecke zu kurz gefaßt.

städtebaulich interessant" pflegt vorzugsweise die Oberbauung einer Straße zu sein, wodurch im übrigen noch teures Bauland eingespart wird); Entwurf und Planung solcher Gebäude ist allerdings kostspieliger als die Konstruktion von Standard-Häusern nach "Schema F". Da das Architekten-Honorar anteilig zu den Baukosten berechnet wird, ist Steigerung der Intensitätsrente vermittels "städtebaulich interessanter" Gebäude nur bei Großprojekten, also nur für Großkapitalisten möglich.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung entspricht den Vorschriften der für die Miet- und Kostenberechnung im "sozialen" Wohnungsbau z.Zt. geltenden Zweiten Berechnungs-Verordnung (II. BVO) vom 1.8.1963¹.

A Gesamtkosten

I. Kosten des Baugrundstücks

1. Wert des Baugrundstücks

(für 9.240 qm, je qm 87,59 DM Kaufpreis) 809.315,-- DM

2. Erwerbskosten (Notar, Grundstücksteilung etc.)

4.085,-- DM

3 Erschließungskosten (Abfindungen, Herrichten) 50.600,-- DM

864.000,-- DM

Der Bodenpreis von 87,59 DM/qm ist für Grundstücke in dieser Lage nicht nur in Westberlin, sondern auch in allen westdeutschen Großstädten außerordentlich günstig. Für Miethaus-Grundstücke in "einfacher Lage" wurden in Westberlin schon 1972 100-150 DM/qm erzielt; nur in Städten des stagnierenden Ruhrgebiets und in wenigen kleineren Großstädten vor allem in Norddeutschland waren für Miethaus-Grundstücke in "einfacher Lage" weniger als 80 DM/qm zu zahlen - in Hamburg, München, Frankfurt/M., Stuttgart, Hannover, Mannheim, Mainz und Freiburg kostete solcher Boden dagegen 200 DM/qm und mehr²; in diesen Städten war die im "sozialen" Wohnungsbau zur Einhaltung der Höchstmieten noch tragbare Bodenpreisgrenze von 180-200 DM/qm erreicht oder überschritten Miet-Gesetze, S. 178ff

2 Preisspiegel des RDM.in: Geschäftsbericht der NH 1971/72, S.46

ten, so daß man hier in der Tat von einem "zumindest für den sozialen Wohnungsbau prohibitiven Ansteigen der Grundpreise"¹ sprechen kann.

Im übrigen Mietwohnhaus-Bau werden meist weit höhere Bodenpreise gezahlt, höhere Grundrenten realisiert: hier kosteten Grundstücke in mittlerer Wohnlage in Großstädten 1972 mindestens 100 DM/qm, im Schnitt 200-300 DM/qm, in einzelnen Städten bis 1000-1500 DM/qm². - Die Höhe der Bodenpreise ergibt sich, wie schon erläutert, aus der Grundrente, die wiederum differiert nach Lage des Grundstücks³ und nach der Nutzungsmöglichkeit (Art der Nutzung, zugelassene Bebauungsintensität, Grundstückszuschnitt)⁴.

Die Erwerbskosten sind hier außerordentlich niedrig. Sie setzen sich im allgemeinen zusammen aus Maklerprovision (der Makler erhält für die Vermittlung des Grundstücks je nach Bundesland 3-6% des Bodenpreises), Notar- und Gerichtskosten (für Vertrags-Verbriefung und Grundbuch-Eintragung - 0,5-1% des Bodenpreises) und Grunderwerbssteuer (7 % des Bodenpreises)⁵. Die Grunderwerbssteuer muß nicht gezahlt werden, wenn (so die Westberliner Bedingung - in anderen Bundesländern ähnlich) das Grundstück nicht weiterverkauft und das Grundstück binnen 5 Jahren mit einem Wohnhaus bebaut wird (das ist in unserem Beispiel der Fall; ebenso entfällt die Maklerprovision, da der Boden - ein

¹ Bleibinhaus, Planungs- und Finanzierungsschwierigkeiten, S.297

² Preisspiegel des RDM, a.a.O., S.46

³ Hennig, Grundstückswert, S.172, zählt ausführlich auf: "Je nach Art der baulichen Nutzung sind zu berücksichtigen: Citylage, Bürohausviertel, vorherrschende Branchen, (...) Laufstraße, "bessere" Seite einer Straße im Gegensatz zur "verkehrten" Seite, Himmelsrichtung, Belichtung, Straße ohne Durchgangsverkehr, Nähe von Grün- und Parkanlagen, Störungen durch Lärm und Gerüche (...) Parkmöglichkeiten (...) Be- und Entladegegebenheiten, Wohnniveau, Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Entfernung zu Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten"

⁴ vgl. Hennig, S. 172ff

⁵ Hennig, S. 210

Ruinengrundstück - sich zum größten Teil schon lange im Besitz des Hauheirrn befand).

Erschließungskosten sind Kosten für Straßenbau, Versorgungs- und Entwässerungs-Anlagen, für Abfindungen vorheriger Benutzer des Grundstücks und für seine Herrichtung (Enttrümmerung, Beseitigung der Vegetation etc.). Da das Ruinengrundstück schon voll erschlossen ist, sind diese Kosten relativ niedrig.

II. Baukosten

1. Gebäude

a) umbauter Raum (42.110 x DM/cbm 235,-:	9.896.000,-	Wohnraum
3.029 x DM/cbm 189,-:	572.500,-	Park-
		palette)
		10.468.500,-DM
b) besonders zu berechnende Bauteile:		
Wohngebäude	151.900,-	
Tiefgarage	58.300,-	210.200,-DM

Die Baupreise wurden in den letzten Jahren außerordentlich rasch gesteigert: von 1969-1972 erhöhten sich die Preise für Bauleistungen am Wohngebäude um 37% - in Großstädten dürfte die Erhöhung noch stärker sein¹. - "Besonders zu Berechnen" sind An- und spezielle Einbauten.

2. Außenanlagen	797.600,-DM
3. Baunebenkosten	
a) Architekten- und Ingenieurleistungen	870.700,-DM
b) Verwaltungsleistungen d. Bauherrn	118.626,-DM
c) Behördenleistungen	61.866,-DM
d) Beschaffung der Finanzierungsmittel	2.565.668,-DM
e) sonstige Nebenkosten	77.840,-DM
4. Besondere Betriebseinrichtungen	343.000,-DM
5. Geräte und sonstige Wirtschaftsausstattungen	11.000,-DM
Summe II	15.525.000,-DM

¹ BJ 1973, S.56; vgl. auch Neef, Grundbesitz in den Städten, in: Kursbuch 27/1972, S.58: Anfang 1969 kostete in West-Berlin der cbm umbauten Wohnraums 145 DM, bei einer Parkpalette 110 DM - im Vergleich zu unserem Beispiel also von Anfang 1969 bis Anfang 1973 Steigerungsraten von 60-70 %.

- davon auf nicht öffentlich geförderte Wohnungen und den Geschäftsraum entfallender Teilbetrag:

877.000,-DM

Summe I und II

16.389.000,-DM

Außenanlagen sind Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz, Höfe, Wege, Gärten etc. auf dem Grundstück, Luftschutzanlagen etc.

Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen werden anteilig zu den Gesamtbaukosten berechnet - sie bewegen sich um 2%. Je größer das Projekt, desto größer der Architekten-Profit, da mit wachsender Größe die Arbeitszeit für Entwurf und Planung relativ abnimmt (einheitliche Wohnungsgrundrisse etc.).

Verwaltungsleistungen des Bauherrn werden bei Bauvorbereitung und -durchführung erbracht. Behördenleistungen sind Prüfung und Genehmigung von Bauplänen und Bau-Abnahme; wie weit sie reale Kosten, wieweit verschleierte Steuer, ist unklar.

Der Posten Beschaffung der Finanzierungsmittel ist außerordentlich hoch; er setzt sich zusammen aus Maklerprovisionen, Notarkosten, Kreditkosten (u.a. durch Zwischenkredite) und Steuern während der Bauzeit sowie die einmaligen Kosten der Kreditbeschaffung - und diese letzteren verursachen gegenwärtig (Herbst 1973) sehr hohe Kosten, denn sie enthalten neben relativ fixen Bearbeitungsgebühren das sog. Hypothekendisagio. Die Kreditinstitute zahlen nämlich nicht die gesamte Darlehenssumme aus, sondern behalten einen Prozentsatz für ihre Verwaltungs- und Geldbeschaffungs-Kosten ein¹. Der Auszahlungskurs von Hypotheken ist in den letzten Jahren von einem Durchschnittssatz von 96-97% (bislang in der BRD üblich) auf ca. 93 % gesunken. Die Differenz

¹ vgl. Rüchardt/Weber, Bau- und Grundstücksfinanzierung, S.240f; Knacke, Hypothekenbanken, S.50; Kummert, Private Hypothekenbanken, S.782f; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S.43ff

zwischen Auszahlungskurs und nominaler Darlehenshöhe (sog. Damnum), in diesem Fall bei einem Kurs von 93 % und Hypotheken von 14 Mio DM immerhin 1 Mio. DM, erscheint als Kosten der Beschaffung von Finanzierungsmitteln. Von diesen Beschaffungskosten ist ein erheblicher Anteil: Profit des Kreditinstituts.

Sonstige Nebenkosten sind Bauversicherung während der Bauzeit, Bauwache, Baustoffprüfungen u.ä. Besondere Betriebs-einrichtungen sind Aufzugsanlagen, Müllschlucker u.ä., Geräte und sonstige Wirtschaftsausstattungen sind Müllkästen, Feuerlöschgeräte u.ä.¹. Im "sozialen" Wohnungsbau gefördert werden nur Wohnungen bestimmter Art und Größe, die nur Bevölkerungsgruppen mit einem bestimmten Einkommen vorbehalten sind. Baukosten von anderen Wohnungen und v.a. von Gewerberäumen, die in den Gebäuden liegen (z.B. Läden, Büros, Garagen etc.) müssen einzeln ausgewiesen werden, da sie nicht subventioniert werden; in diesem Fall wurde, entsprechend der Vorschrift der Bauordnung, PKW -Parkflächen bereitzustellen, eine Parkpalette und eine kleine Tiefgarage gebaut, deren Gesamtkosten mit 877.000,- DM einzeln nachgewiesen werden.

Das Verhältnis von Boden- zu Baukosten entspricht keineswegs dem Durchschnitt. Je günstiger die Lage und Bebauungsmöglichkeit, umso höher sind die Bodenpreise, d.h. die darin ausgedrückten Grundrenten, und desto höher ist ihr Anteil an den Gesamtkosten. "Die Großstadtrenten erhöhten sich (...) relativ von 15 % der Gebäudewerte in 1880 auf 32 % in 1913 und sanken nach 1918 auf 20-25% derselben."² In den 20er Jahren machte in Aachen der Bodenpreis-Anteil bei 2-stöckigen Familienhäusern am Stadtrand und bei 4-stöckigen Arbeiter-Mietskasernen ca. 15 %, bei 2-4-stöckigen Wohn- und Landhäusern "gehobener" Bevölkerungsklassen ca. 22-26%, bei 4-stöckigen Geschäftshäusern im Stadtzentrum ca. 45 % der Gesamtkosten aus³. Für die Gegenwart gibt es

¹ die Erläuterung folgt der II.BVO, Anlage 1: Aufstellung der Gesamtkosten, in: Mietgesetze, S.214ff

² Pfannschmidt, Bodenrente, S.119

³ Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 57

verlässliche Zahlen nur im "sozialen" Wohnungsbau; hier war die Struktur der Gesamtkosten:

	1955	1968
Baugrundstücke und Erwerbskosten	4,8 %	8,1 %
Erschließungskosten	2,4 %	3,7 %
Kosten der Gebäude (reine Baukosten)	82,3 %	68,9 %
Kosten der Außenanlagen	3,9 %	3,4 %
Bauneben- und sonstige Kosten	7,6 %	15,9 %

Kosten je Wohnung in DM	17.387 DM	59.887 DM
-------------------------	-----------	-----------

(aus: R.Hahne, Kostenzusammensetzung im sozialen Wohnungsbau, in: DW Nr. 7/1969, S. 252)

Aus den Zahlen wird sichtbar: wachsende Grundrenten, d.h. Bodenpreise; bessere Ausstattung der Häuser, soweit sie sich in Außenanlagen und einem Teil der sonstigen Kosten ausdrücken kann; bei einem relativen Rückgang der Gebäudekosten sind die Baukosten pro Wohnung absolut erheblich gestiegen - das ist einerseits wachsenden Baupreisen geschuldet, andererseits der immer besseren Ausstattung - "so veränderte sich das Verhältnis von reinen Baukosten zu Ausbaurkosten von 60%/40% zu 40%/60%."¹ 1968 machte der Bodenkosten-Anteil allein im "sozialen" Wohnungsbau in München (der Stadt mit den, nach Frankfurt, höchsten Bodenpreisen in der BRD) 23 % der Gesamtkosten aus, während er in Westberlin (mit noch relativ geringen Bodenpreisen) auch bei den Häusern des Groß-Spekulanten Mosch 1968 nur 12,6 % ausmachte².

Finanzierungsplan

I. Fremdmittel

Ia. Hypothek der Berliner Pfandbrief-Bank	6.000.000,- DM
Ib. Hypothek der Berliner Pfandbrief-Bank	7.930.600,- DM

II. Verlorene Baukostenzuschüsse

-

III. Eigenleistungen

a) Geldmittel	1.594.400,- DM
b) Baugrundstück	864.000,- DM
	2.458.400,- DM
	davon zu 4% Zinsen: 2.458.400,- DM

¹ Birlem, Einfluß des Privateigentums an Grund und Boden, S.14, Anm. 12

² Birlem, S.13, Anm.1+; Bleibinhaus, Planungs- und Finanzierungsschwierigkeiten, S.306, Anm. 3

IV. Ersatz der Eigenleistung (Aufbau-,
Mieterdarlehen etc.)

Summe

16.389.000,-- DM

davon auf nicht öffentlich geförderte
Wohnungen und den Geschäftsraum ent-
fallender Teilbetrag: 877.000,-- DM

Die Hypothek ist ein durch das Grundstück und das Gebäude darauf gesicherter Kredit. Die Belastung eines Grundstücks mit Hypotheken wird im sog. Grundbuch eingetragen, in dem jedes Grundstück einer Stadt mit seinen wichtigsten Daten verzeichnet ist ; das Grundbuch kann von jedem Interessenten - Käufer oder Kreditgeber - eingesehen werden. Wird ein Hausbesitzer zahlungsunfähig (kann er z.B. gestiegene Baukosten oder Zins- und Tilgungskosten nicht mehr bezahlen), so kann ein Konkursverfahren eröffnet werden: Haus und Grundstück werden meistbietend versteigert. Die Kreditgeber sind hier insofern abgesichert, als ihre Hypotheken "vorrangig", an 1. und 2. Stelle, im Grundbuch eingetragen werden: aus dem Erlös der Versteigerung werden die Forderungen des Gebers der Ia-Hypothek zuerst befriedigt - er trägt also das geringste Risiko (es läßt sich mit Sicherheit erwarten, daß eine solche Versteigerung mehr als hier z.B. 36,5 % des Herstellungs- und Grundstückspreises erbringt).

Das Risiko des Gebers der II. Hypothek ist höher: seine Forderung wird "nachrangig" behandelt. Dieses höhere Risiko läßt er sich bei der Hypotheken-Bewilligung bezahlen. "Ein nachrangiger Hypothekar erhält grundsätzlich höhere Hypothekenzinsen als die Hypothekengläubiger, die ihm im Range vorgehen. Für jeden nachrangigen Hypothekar ist das Risiko größer."¹ Da der Staat aber Interesse an "tragbaren" Wohnungsmieten, vor allem für die Arbeiterklasse, hat, setzt er hier an, um über die Kosten auch die Mieten zu senken: - die nachstelligen Hypotheken, oder ein Teil davon, werden im "sozialen" Wohnungsbau oft als staatliche Darlehen ohne oder mit niedrigen Zinsen vergeben (dies ist einer der wesentlichen mietensenkenden Effekte im "sozialen" Weimar-Gläser, Grundstück im Rechtsleben, S. 83f

Wohnungsbau). Die Staatliche zweitstellige Hypothek, in den 50er Jahren in großem Umfang ausgezahlt, verschwindet in letzter Zeit mehr und mehr¹; an ihre Stelle tritt zunehmend

- die öffentliche Bürgschaft für nachrangige Hypotheken der Banken und Versicherungen (Ib-Hypothek), verbunden mit staatlichen Zinszuschüssen. Das höhere Risiko der nachrangigen Hypothek wird durch den Staat gedeckt: falls bei einem Konkurs mit Zwangsversteigerung den Forderungen des Gebers der Ib-Hypothek nicht genügt wird, bezahlt sie der Staat als Bürge. Die Ib-Hypothek hat also dieselbe Sicherheit wie eine Ia-Hypothek und damit in der Regel auch deren etwas niedrigere Zinsen. An die Erteilung der staatlichen Bürgschaft ist die Bedingung geknüpft, daß die "Wirtschaftlichkeit" des Gebäudes auf die Dauer gesichert ist, und Betriebskosten, Kreditlasten und Mieten das übliche Maß nicht übersteigen.² Öffentliche Bürgschaften sind keineswegs nur auf den "sozialen" Wohnungsbau beschränkt - das ist nur bei den staatlichen, mietsenkenden Zinszuschüssen der Fall.

Mit Ia-Hypothek (36,5%) und Ib-Hypothek (48,5%) sind 85% der Baukosten durch Hypotheken gedeckt - die restliche Summe wird aus dem Eigenkapital des Bauherrn bestritten, welcher hier neben dem Grundstück im Schätzwert von 863.000 DM noch 1,6 Mio. DM Geldkapital einbringt. Im "sozialen" Wohnungsbau darf dieses Eigenkapital bis zu einem Betrag von 15 % der Gesamtkosten nur mit 4 % verzinst werden; was über 15 % hinausgeht, darf den "marktüblichen" Zins (z.B. 9 %) tragen (so der § 20 der II. BV0). Der Profit des "sozialen" Bauherrn ist also relativ beschränkt. Im sonstigen "freien" Wohnungsbau ist "Eigenkapitalverzinsung" der Gesamtgewinn, welcher sich aus der Differenz zwischen Marktmiete einerseits, Leihkapital-Kosten und Betriebskosten eines Hauses andererseits ergibt.

1 vgl. Schneider, Wohnungsbauförderung, in: DLK 21-22/1970, S. 635ff; ders., Wohnungspolitisches Geschehen, in: DLK 12/1972, S. 367

2 Daniel, Öffentliche Bürgschaft, in: DLK 4/1969, S. 82

C. Laufende Aufwendungen

I. Kapitalkosten

1. Fremdkapital	Tilgung	Zinsen
Ia-Hypothek: 6.000.000,-	1,5%: 90.000,-	7,5%: 450.000,- DM
Ib-Hypothek: 7.930.600,-	1% : 79.306,-	8,6%: 682.032,- DM
2. Eigenleistung: 2.458.000,-		4% : <u>98.336,- DM</u>
3. Summe der Tilgung	169.306,-	
Summe der Kapitalkosten (davon für sonstige Wohnungen und Räume: 61.169,- DM)		1.230.368,- DM

Zinsen und Tilgung werden zwischen Bauherr und Kreditinstitut entsprechend der Marktsituation ausgehandelt; im "sozialen" Wohnungsbau achtet die staatliche Stelle, die die Subvention erteilt, darauf, daß beide nicht "unüblich" hoch sind.

Die Höhe der Tilgung bestimmt sich zunächst nach der veranschlagten Lebensdauer eines Hauses; einer Lebensdauer von 100 Jahren entspräche eine Tilgung von 1% pro Jahr. Mit einem höheren Tilgungssatz fließt der Kredit schneller zurück; dies ist für den Kreditgeber in Zeiten der Geldentwertung und stark schwankender Zinsen günstiger, da das Geldkapital sich dann früher wieder in seiner Verfügung befindet - er ist zum Ausgleich dann auch bereit, einen etwas geringeren Zinssatz (hier wahrscheinlich: 7,5 statt 8%) in Kauf zu nehmen, zumindest wenn er, wie in diesem Fall, eine staatliche Bank ist. Durch erhöhte Tilgung erhöht sich im "freien" Wohnungsbau die Miete, damit das Risiko des Bauherrn; der "soziale" Bauherr muß dafür etwas geringere Profite in Kauf nehmen. Dafür sind beide früher der Kreditlasten ledig.

Die Höhe der Zinsen hängt ab von der "Lage auf dem Kapitalmarkt" einerseits - vom Zufluß von Geldkapital in den Kapitalsammelstellen und der Nachfrage danach: je knapper der Zufluß und je höher die Kreditnachfrage, desto höher die Zinsen; andererseits von der Rate der Geldentwertung: ihrer Aufwärtsbewegung müssen auch die Zinsen folgen, da sonst das Geldkapital knapp wird. So richtet sich der Hy-

pothekenzinssatz auch nach den Zinsen, die für Depositen bezahlt werden¹. Gegenwärtig (Ende 1973) herrscht rasche Geldentwertung und relative Knappheit an Geldkapital, die Hypothekenzinsen sind hoch. - Bei der Ib-Hypothek wird auf die Zinsen von 8,5 % eine Verwaltungspauschale (0,1%) für die staatliche Bürgschaft aufgeschlagen. Der höhere Zinssatz der Ib-Hypothek mag sich daraus erklären, daß sie später als die Ia-Hypothek bewilligt wurde - zu einem Zeitpunkt, als die Hypothekenzinsen weiter gestiegen waren. - Deutlich wird das außerordentlich große Gewicht der Zinskosten gegenüber den Baukosten: sie machen zunächst das 5-8-fache der Tilgung aus.

Die tatsächliche Laufzeit der Kredite ist wesentlich kürzer als 100 bzw. 75 Jahre (die sich theoretisch aus den Tilgungsraten von 1 bzw. 1,5 % ergäben). Die in jedem Jahr an den Kreditgeber gezahlte Summe bleibt gleichhoch wie im ersten Jahr, das der Berechnung zugrunde gelegt wird: 169.306,- DM + (450.000 + 683.032,-) = 1.301.338,- DM ("Annuität" für Zins und Tilgung). Die zurückzuzahlende Kreditsumme vermindert sich aber von Jahr zu Jahr, damit auch die darauf zu berechnenden Zinsen. "Die Tilgungen erhöhen sich jeweils um die ersparten Zinsen der vorhergehenden Tilgungsrate."² - In unserem Fall ist die Ia-Hypothek nach 25 Jahren, die Ib-Hypothek nach 28 Jahren zurückgezahlt³. In dieser Zeit müssen die Mieter des Hauses für Zins und Tilgung der Ia-Hypothek 25 x 540.000,- DM, für Zins und Tilgung der Ib-Hypothek 28 x 761.338,- DM, insgesamt also 34.850.000,- DM bezahlen; sie mußten also für ein Darlehen von 13.930.600,- DM die enorme Summe von 20.919.400,- DM Zinsen aufbringen - also allein für den Profit der Hypothekenbank und ihrer Depositeure. - Aus unten ("Abschreibung") genannten Gründen darf die Tilgung nicht als Aufwendung in der Mietkosten-Berechnung erscheinen.

1 vgl. Knacke, Hypothekenbanken, S.50; Rüchardt/Weber, Bau- und Grundstücksfinanzierung, S.239; siehe im übrigen Abschn. 3.4

2 Schiebel, Rolle des Zinses, in: DLK 5/1972, S. 138

3 vgl. Handbuch für den Haus- und Grundbesitzer, Anhang, S. 1273

Die Verzinsung des Eigenkapitals mit 4 % ist ein echter Profit des Hausbesitzers; bemerkenswert ist, daß sie in der Rechnung als "Kosten" erscheinen. Im Lauf der Jahre können selbst im "sozialen" Wohnungsbau weitere Überschüsse, d.h. zusätzliche Profite hinzukommen, allerdings stark begrenzt durch die Mietberechnungs-Vorschriften. Im steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbau stellen sich solche Überschüsse durch die ständigen allgemeinen Mietsteigerungen mit Sicherheit ein (vgl. hierzu auch Abschn. 4.2). Was hierbei Grundrente ist, kann praktisch nicht erfaßt werden, da Grund- und Hausbesitzer identisch sind.

Sobald die Kredite zurückgezahlt sind, das Haus "entschuldet" ist, wächst der Profit des Haus- und Grundbesitzers sprunghaft, denn er braucht dann die Miete keineswegs zu senken - auch wenn er "sozialer" Wohnhausbesitzer ist (gerade dann ist es ihm erlaubt, 5-10 Jahre nach Kreditrückzahlung die Mieten beliebig zu erhöhen). Er wird die bisher von den Mietern bezahlten "Kreditkosten" in die eigene Tasche stecken; diesen erhöhten Hausbesitzer-Profiten stehen allerdings auch die erhöhten Instandhaltungskosten der ca. 30-jährigen Häuser gegenüber - doch in jedem Fall handelt es sich hier um außerordentliche "Entschuldungsgewinne, die sich daraus ergeben, daß Kapitalkosten (...) trotz Entschuldung in den Mietkalkulationen weiter berechnet werden dürfen oder die regionalen und sachlichen Wohnungsteilmärkte solche Mieten zulassen."¹

1 Schiebel, in: DLK Nr. 5/1972, S. 139. Schiebel setzt apolo­gisierend hinzu: "Diese Entschuldungsgewinne dienen dann dem Ausgleich des enteignungsähnlichen Vorgangs der Preisbindung an die Investitionskosten im Jahre der Fertigstellung" (S. 139f) - damit zugleich andeutend, daß im "sozialen" Wohnungsbau wie im sonstigen Wohnungsbau Profitmaximierung oberstes Gebot ist, hier "unglücklicherweise" durch die an reale Kosten gebundene Mietvorschriften be­schränkt - wofür aber die "sozialen" Hausbesitzer später entschädigt zu werden verlangen.

II. Bewirtschaftungskosten		
1.	Abschreibung: Gebäude 1%	155.250,- DM
	Anlagen u. Einrichtungen (davon für sonstige Räume: 8.890,- DM)	15.190,- DM
2.	Verwaltungskosten:	
	101 Wohnungen x 120,- DM u.	
	48 Einstellplätze x 20,- DM	13.080,- DM
3.	Betriebskosten:	
	Grundsteuer	4.975,- DM
	sonstige Betriebskosten:	
	8.827 qm Wohnfläche x 7 DM	
	und 1.013 qm Nutzfläche x 2,40 DM	64.220,- DM
4.	Instandhaltungskosten:	
	8.827 qm Wohnfläche x 5 DM	
	und 48 Garagen x 40,- DM	46.054,- DM
5.	Mietausfallwagnis:	
	2 v.H. von 436.136,- DM(So-	
	zialmiete) u. von 23.040,- DM(son-	
	stige Miete)	8.723,- DM
Aufwendungen insgesamt:		1.537.860,- DM
(davon für sonstige Räume: 75.832,- DM)		

Für den Verschleiß des Gebäudes werden jährlich 1 % der Baukosten als Abschreibung berechnet; das entspricht einer Lebensdauer von 100 Jahren - nach dieser Zeit wäre das investierte Kapital durch die Abschreibung an den Besitzer zurückgeflossen.

Exkurs:

Abschreibung und Profit, Tilgung und Zins

Die Grundlage der Abschreibung ist der reale Verschleiß des Hauses - in der Kapitalrechnung kann er sich nur als rechnerische Annahme (Lebensdauer 100 Jahre) niederschlagen, da der tatsächliche endgültige Verschleiß nicht geschätzt werden kann; diese geschätzte Geldsumme fließt an den Wohnungskapitalisten zurück als jährlicher Anteil des Umschlags seines Kapitals. Abschreibung kann daher bei der Mietberechnung als Kosten angesetzt werden. Die Tilgung dagegen muß zwar real an den Kreditgeber zurückgezahlt werden, ist

daher de facto auch von den Mietern aufzubringen - doch da sie nur Rückzahlung eines Darlehens ist, stellt sie bloße Besitzübertragung vom Kreditgeber auf den Wohnungskapitalisten dar, darf also formal in der Mietberechnung nicht als Kosten eingesetzt werden. Tilgung, die tatsächlich bezahlte, aber nicht in der Berechnung anzusetzende Geldsumme, und Abschreibung, die rein rechnerische, aber als Kosten anzusetzende Summe, gleichen sich für den Bauherrn aus, da beide mit 1 % der Baukosten bzw. Kreditsumme berechnet werden: die von den Mietern gezahlte Abschreibung ist die Summe aus Abschreibung (d.h. jährlicher Rückfluß) des Eigenkapitals und Tilgung des Darlehens.

In unserem Beispiel hat der Bauherr mit 1,5 % Tilgung der Ia-Hypothek etwas ungünstige Kreditbedingungen ausgehandelt: er muß etwas mehr Tilgung bezahlen, als er den Mietern für Abschreibung berechnen darf; im "sozialen" Wohnungsbau schlägt sich der Überschuß der Tilgung über die Abschreibung nieder als Verminderung des Vermieter-Profits - solange die Hypotheken nicht zurückgezahlt sind! - dabei taucht diese zeitweilige Verminderung der "Eigenkapital-Verzinsung" durch die Tilgung in der Miet-Berechnung nicht auf. Im "freien" Wohnungsbau ist die Differenz Abschreibung - Tilgung, soweit sie überhaupt auftritt, natürlich in der von den Mietern zu zahlenden "Marktmiete" enthalten.

In jedem Fall aber bedeutet höhere Hypothekentilgung (mehr als 1%): das Darlehen ist früher zurückgezahlt (in unserem Fall ist die Ia-Hypothek nach 25 Jahren statt - mit 1 % Tilgung - nach 30 Jahren getilgt). Sobald aber die Hypotheken zurückgezahlt sind, verschwinden die hohen Zins- und Tilgungskosten, ohne daß die Miete sich vermindert - der Bauherr steckt nun die bisher von den Mietern an die Bank gezahlte Summe in die eigene Tasche (die akademische Wirtschaftswissenschaft nennt dies "Entschuldungsgewinne"). Der "soziale" Bauherr sieht die Verminderung seiner Eigenkapital-Verzinsung durch höhere Tilgung (um hier 30.000,- DM/Jahr) nun dadurch ausgeglichen, daß er etliche (hier: 5)

Jahre früher die "Entschuldungsgewinne" einstecken kann (die verminderten Gewinne während 25 Jahren hat er nun binnen einem Jahr kompensiert).

Theoretisch wäre bei 1 % Tilgung die Hypothek erst nach 100 Jahren zurückgezahlt; bei der in der Praxis üblichen Hypothekentilgung mit fixen Annuitäten erhöht sich aber die Tilgung im Maß, wie die Zinsen auf die restliche Kreditsumme sinken. So gehört heute bei 1 % Tilgung und durchschnittlich 6,5 - 10 % Zinsen nach 25-32 Jahren das Haus ganz dem Besitzer. Die fixen Annuitäten vereinfachen die Zahlung, verlangen aber dem Hausbesitzer ab, während 25-32 Jahren (in unserem Fall: 25-28 Jahren) auf Profitzuwachs durch Hypothekentilgung zu verzichten. Ein solcher - theoretischer - Profitzuwachs durch sinkende Zinsen wäre aber in dieser Zeit ohnehin relativ gering. Da andererseits der Gesamtprofit der Hausbesitzer während der Nutzungszeit ihrer Häuser umso höher ist, je kürzer die Tilgungszeit, bedeutet die Zahlung fixer Annuitäten keinen großen Verlust, welcher dann durch die "Entschuldungsgewinne" vollauf kompensiert wird.

In der Realität ist die Zahlung fixer Annuitäten seit Jahrzehnten zur festen Gewohnheit geworden. Zins und Tilgung sind in den (viertel- oder halbjährlichen) Zahlungen an den Kreditgeber unentmischbar zusammengefloßen. Dem theoretischen Anspruch, daß die Hypothekentilgung aus der Börse der Hausbesitzer zu bezahlen sei, da bloße Eigentumsübertragung, steht die allgemeine Praxis gegenüber, daß die Mieter Zinsen und Tilgung gleicherweise bezahlen. In der Mietberechnung gleicht sich die von den Mietern bezahlte (nicht verbuchte) Tilgung mit der Abschreibung des Leihkapitals aus. Im Gegensatz zur Zeit vor 1914 bewirkt heute Hypothekentilgung für keinen Hausbesitzer mehr eine Profit schmälerei (Ausnahme: die 1% übersteigende Tilgungszahlung bei "sozialen" Hausbesitzern). So werden bei Profitberechnungen der Wohnungskapitalisten die Tilgungszahlungen gar nicht erst in Ansatz gebracht, sondern gleich den von

den Mietern zu zahlenden Kosten zugeschrieben¹. Ohnehin verliert mit wachsenden Hypothekenzinsen die Tilgung an Gewicht (und seit 10 Jahren sind für Hypotheken hohe Zinsen zu zahlen). Kurz: in der Praxis vermindern sich die Hausbesitzer-Profite nicht mehr durch Tilgung. Daraus ergibt sich aber, daß die Mieter durch ihre Tilgungszahlung praktisch den fremd-finanzierten Teil des Hauses binnen durchschnittlich 30 Jahren kaufen.

Von dieser Praxis geht auch zumindest die praxis-orientierte Wirtschaftswissenschaft aus, wenn sie die nach Rückzahlung der Kredite in die Tasche des Hausbesitzers fließende Geldsumme (in Höhe von Zins und Tilgung der Hypotheken) "Entschuldungsgewinne" nennt (vgl. Anm. 1, S. 189) - offenbar ein Geschenk für den Hausbesitzer, der ja nur sein Eigenkapital einbrachte. Verschwiegen wird hierbei allerdings die Tatsache, daß die Mieter praktisch einen Teil des Hauses kauften, den Profit daraus aber fortwährend dem Hausbesitzer zahlen: das Haus ist ja nicht nur Ware, die an die Mieter verkauft wird, sondern gleichzeitig Kapital, das ganz in der Verfügung des Hausbesitzers bleibt. Hier wird auf peinliche Weise deutlich, was auch aus der Zahlung des Kapital-Rückflusses ("Abschreibung") durch die Mieter ersichtlich ist: daß "Kapital" keineswegs von Natur aus dem Kapitalisten gehört, sondern von anderen für ihn erarbeitet und bezahlt wird; daß er dieses Kapital und die daraus erwirtschafteten Profite nicht kraft "ewigen" Eigentums, sondern nur aufgrund von konkreten gesellschaftlichen Machtverhältnissen sich aneignen und in seiner Hand behalten kann.

Da etliche Einrichtungen des Hauses schneller verschleißen (Heizungs-, Warmwasseranlagen, Aufzüge, Einbaumöbel etc.), können sie mit 2-5% abgeschrieben werden - daraus ergibt sich der Zuschlag von 15.190,- DM zur Gebäudeabschreibung.

¹ vgl. Neef, in: Kursbuch 27 (1972), S. 58

Auch im übrigen Wohnungsbau werden 1 % Abschreibung berechnet. Nach dem Einkommenssteuer-Gesetz darf allerdings von der Steuer ein höherer Satz abgesetzt werden; das hat allerdings nichts mit realem Verschleiß zu tun, sondern ist Teil staatlicher Wohnungsbauförderung durch Steuerergeschenke: tatsächliche Profite werden als Kosten (erhöhte Abschreibungen) berechnet und müssen nicht versteuert werden (vgl. Punkt 3.322).

Vermietung und Betrieb eines Wohnhauses verursacht Verwaltungskosten, deren Maximalhöhe im "sozialen" Wohnungsbau durch die II. BVO vorgeschrieben ist (1973: 120,- DM pro Wohnung und Jahr, 20,- DM pro PKW-Stellplatz und Jahr). Im übrigen Wohnungsbau werden Verwaltungskosten mit durchschnittlich 3 % der Mietsumme veranschlagt¹.

Die Grundsteuer wird bis heute, im "sozialen" und steuerbegünstigten Wohnungsbau auch in Zukunft bemessen nach den Bodenwerten von 1935 (vgl. § 92 des II. WoBauG). Für den übrigen Wohnungsbau werden ab 1.1.1974 die Bodenwerte von 1964 Bemessungsgrundlage. Ursprünglich sollte diese Neubewertung "steuerneutral" sein, d.h. insgesamt die Steuer-summe nicht erhöhen²; inzwischen sollen für den Staat doch Mehreinnahmen von 800 Mio. DM pro Jahr herauspringen, wodurch nach Angaben des Finanzministeriums Mietsteigerungen von knapp 1 % verursacht würden; der Haus- und Grundbesitzer-Verband kündigte dadurch verursachte Mietsteigerungen von durchschnittlich 6 % an.³

Sonstige Betriebskosten sind Kosten der Wasserversorgung, des Betriebs von Heizungs- und Warmwasser-Anlagen und Fahrstühlen, der Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung, Hausreinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Sach- und

¹ ist die Miete überdurchschnittlich hoch, so kann der Satz auf 2, ja 1% sinken, umgekehrt bis 7% steigen - vgl. Hennig, Grundstückswert, S. 195

² vgl. Platner, Kampf um das Privateigentum, S. 65

³ vgl. "Tagesspiegel" vom 29.3.1973, vom 3. u. 5.5.73. In unserem Beispiel würde eine theoretische Verdoppelung der Grundsteuer die Miete um 0,5 % erhöhen.

Haftpflichtversicherung, Gehalt des Hauswarts etc; dafür sind im "sozialen" Wohnungsbau jährlich 7,- DM pro qm Wohnfläche und 2,40 DM pro PKW-Stellplatz angesetzt (vgl. § 27 der II. BV0).

Für Instandhaltungskosten dürfen im "sozialen" Wohnungsbau 5,- DM jährlich pro qm Wohnfläche angesetzt werden und 40,- DM pro Garage. Dabei werden die sogenannten Schönheitsreparaturen auch im "sozialen" Wohnungsbau heute allgemein den Mietern angelastet¹. Im übrigen Wohnungsbau werden die Instandhaltungskosten wesentlich höher berechnet; die Schätzungen sind außerordentlich verschieden. "Teilweise wird die Meinung vertreten, daß die jährliche Instandhaltungsquote mit rund 0,6 bis 0,7 % der jeweiligen Herstellungskosten zu kalkulieren ist."² - das wären hier 90.000,- bis 110.000,- DM. Allerdings sind darin auch Rücklagen für später zu erwartende Großreparaturen enthalten, weiterhin dürften hier auch gegenüber dem Finanzamt versteckte Profite enthalten sein (zumal solche Rücklagen angelegt werden und Zinsen tragen³, so daß sie nicht allzu hoch sein müssen). Für Altbauten sollen die Instandhaltungskosten 10-15 % (bei nach 1924 gebauten Häusern) bzw. 20-25 % (vor 1924 gebaut) der Jahres-Mietsumme ausmachen⁴; dieser relativ hohe Posten verringert die "Entschuldungsgewinne" etwas.

"Der Ansatz eines Mietausfallwagnisses (...) soll das Risiko berücksichtigen, das durch leerstehende Räume einerseits, uneinbringliche Mietrückstände andererseits entsteht."⁵ Dieses Risiko kann bei Sozialbauten mit Mieten von mehr als 4 DM/qm und Monat tatsächlich vorhanden sein, da hier vorwiegend Lohnabhängige mit geringerem Einkommen wohnen. Im übrigen Wohnungsbau mit Mieten von

¹ vgl. Hennig, Grundstückswert, S. 189

² ebenda, S. 190

³ "Eine Reparaturrücklage von 3 DM/qm ist also bei einem Zinssatz von 5 % nach 20 Jahren auf fast 12 DM angewachsen." ebenda, S. 192

⁴ ebenda

⁵ ebenda, S. 196

gegenwärtig 12,- DM/qm und mehr kann es schon passieren, daß etliche Wohnungen 1-3 Jahre unvermietet bleiben, - dann ist aber das allgemeine Mietniveau wieder so gestiegen, daß sich genügend solvente Mieter finden lassen. Für Wohnungen, die älter sind als 3-5 Jahre - also fast für den gesamten Wohnungsbestand der BRD mit Mieten unter dem Niveau der Neubaumieten - ist dieses "Wagnis" angesichts der Wohnungsnot in den Städten kaum vorhanden. So mag dieser Posten von 2 % der Jahres-Mietsumme bei Neubauten zunächst berechtigt sein; nach einigen Jahren stellt er reinen Profit dar.

Die Hausbesitzer-Aufwendungen (Kosten für Leihkapital und Bewirtschaftung) setzten sich im "sozialen" Wohnungsbau - hier am Beispiel des Wohnungsbestandes einer Hamburger gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft - folgendermaßen zusammen:

Kapital- und Bewirtschaftungskosten in Sozialwohnungen

	1964		1969		
	DM/qm	%	DM/qm	%	Zuwachs
(Leih-) Kapitalkosten	6,07	32,7%	10,57	31,4%	+74%
Abschreibungen (*)	2,95	15,9%	6,47	19,2%	+119%
Verwaltungskosten	1,06	5,7%	1,43	4,2%	+35%
Betriebskosten (**)	3,86	20,8%	5,73	17,0%	+48%
Grundsteuer	0,56	3,0%	0,79	2,3%	+41%
Instandhaltungs-Ausgaben	3,53	19,0%	5,80	17,2%	+64%
Sonstiges (***)	0,56	3,0%	2,89	8,6%	+415%
Gesamtaufwendungen	18,59	100,0%	33,68	100,0%	

Quelle: H. Zwanck, Betriebskosten und Betriebskostenvergleich, in: GW Nr. 4/1971, S. 176

Angegeben sind die absoluten Kosten in DM pro qm Wohnfläche im Jahr und ihr Anteil an den Gesamtkosten. - Abweichungen von der Originaltabelle, die mit kleinen Rechenfehlern behaftet ist.

*) seit 1967 auf 70 Jahre abgestellt, = ca. 1,5 %

**) Müllabfuhr, Hauswart, Versicherung etc.

***) Gemeinschaftsantennen etc.; was der enthaltene Posten "Unternehmerstraße" mit einer Steigerung von 0,23 DM/qm auf 2,53 DM/qm beinhaltet, konnte nicht eruiert werden.

Da bis vor wenigen Jahren der "soziale" Wohnungsbau vorwiegend durch zinslose öffentliche (nachrangige) Darlehen gefördert wurde, sind die Leihkapitalkosten wesentlich

niedriger als in unserem Beispiel, wo, wie auch im übrigen Wohnungsbau, nur Kapitalmarktmittel verwendet wurden; die Instandhaltungsausgaben sind hier wegen des hohen Anteils älterer Wohnungen (zumal der rasch und billig gebauten Sozialwohnungen der 50er Jahre) höher als bei Neubauten.

D Durchschnittsmiete/Belastung

Aufwendungen	1.537.860,-
5 % Verwaltungskosten für Aufwendungsdar-	
lehen von 1.158.522,-	.. 57.926,-
	<u>1.595.786,-</u>
abzüglich besondere Erträge (Garagen-	
miete und kleine Überschüsse)	./. 24.174,-
	<u>1.571.612,-</u>

Kostenmiete ohne Tiefgarage:

1.516.042 DM: 12: 8826,8 qm = 14,32 DM/qm/Monat
=====

Aufwendungsdarlehen:

./. 1.158.522 DM

Miete der öff.geförd.Wohnung.:

413.090 DM: 12: 8826,8 qm = 3,90 DM/qm/Monat
=====

sonst. Wohnungen/Geschäftsräume:

23.040 DM: 12: 48 Garagen = 40,00 DM/Mon.

Aus den aufgeführten Bewirtschaftungskosten ergibt sich eine "Kostenmiete" von 14,32 DM/qm im Monat.

Betrachten wir die einzelnen Faktoren dieser enorm hohen "Kostenmiete" im ersten Jahr der Vermietung (dabei sind die Garagenkosten eingeschlossen, so daß die Gesamtmiete auf 14,60 DM/qm stieg):

Zusammensetzung der "Kostenmiete" im ersten Jahr (m.Tiefgarage)

1. Leihkapitalkosten: Zinsen (*)	1.132.032,-	71,0%
2. Eigenkapitalverzinsung (**)	98.336,-	6,2%
dar.: Verzinsung des Bodenpreises	(33.400,-)	(2,1%)
3. Bewirtschaftungskosten (Summe)	307.492,-	19,2%
a) Abschreibung	<u>170.440,-</u>	(10,7%)
b) Verwaltungskosten	13.080,-	(0,8%)
c) Grundsteuer	4.975,-	(0,3%)
d) Betriebskosten	64.220,-	(4,0%)

e) Instandhaltung	46.054,- (2,9%)
f) Mietausfallwagnis (**)	8.723,- (0,5%)

4. Verwaltungskosten f. Aufwendungsdarl.	57.926,- 3,6%
	1.595.786,- 100,0%

*) Tilgung als real von den Mietern zu zahlender Wert erscheint nicht, dafür die Abschreibung als fiktiver Kostenfaktor.

**) die tatsächliche Eigenkapitalverzinsung ist um die Differenz Abschreibung - Tilgung vermindert, dafür aber um Profitteile in anderen Posten (z.B. Mietausfallwagnis, Instandhaltung) vermehrt - beides ist nicht verbucht.

**) Mietausfallwagnis ist 2 % der subventionierten Miete, daher hier nur 0,5%.

Nun sinkt im weiteren Verlauf der Vermietung der Zinsanteil ständig, der Tilgungsanteil wächst. Betrachten wir das Verhältnis von Zinssumme: 20.920.000 DM zur Darlehenssumme: 13.930.000 DM, welche in 25-28 Jahren von den Mietern bezahlt werden - das Verhältnis Zins - Tilgung ist wie 6 : 4 - so zeigt sich, daß "nur" 39 % der Miete für Zinsen, also den Profit von Hypothekbank und ihren Depositeuren, ca. 34 % der Miete für Darlehenstilgung gezahlt werden (für jenen Teil, der in der Rechnung nicht erscheint, der aber das tatsächlich von den Mietern bezahlte Geschenk an den Hausbesitzer darstellt). Beachten wir weiterhin, daß noch 6,4 % der Miete für den (niedrigen!) Profit des Hausbesitzers gezahlt werden¹, so wird ganz deutlich, wie groß der Teil der Miete ist, der ganz dem kapitalistischen System der Wohnungsverwertung geschuldet ist. In einem anderen Gesellschaftssystem könnte die Miete auf die Herstellungs- und Betriebskosten reduziert werden, und auch diese könnten noch verringert werden (z.B. die Herstellungskosten, also die "Abschreibung", durch Baukostensenkung; Mietausfallwagnis fiele weg).

Ähnlich hohe Mieten wie in unserem Beispiel (um 14,- DM/qm) werden derzeit im "freifinanzierten" Wohnungsbau tatsäch-

1 Anteil berechnet auf 26,5 Jahre, ohne Verwaltungskosten des Aufwendungsdarlehens (dies gehört zur weiter unten behandelten Mietsubvention).

lich verlangt. Die Mietzusammensetzung dürfte hier im Prinzip ähnlich sein, mit dem Unterschied, daß der "Bodenkosten"-Anteil wesentlich höher ist: der Grundrenten-Anteil an der Mieta freifinanzierter Neubauten dürfte im Durchschnitt bei 15-25% liegen. Die Verwaltungskosten für das Aufwendungsdarlehen entfallen hier natürlich. - Schuld an dieser enormen Höhe sind, wie wir sehen, vor allem die Hypothekenzinsen - also die Profite der Bodenkreditinstitute und ihrer Geldanleger - daneben aber auch die in den letzten Jahren enorm schnell gestiegenen Baupreise und die hohen Bodenpreise (vgl. Punkt 4.2). - Mieten um 14 DM/qm sind heute nur schwer zu realisieren; dagegen werden Mietpreise, die vor fünf Jahren noch als horrend galten, heute ohne weiteres bezahlt. So konstatierte das Organ des Wohnungsbauministeriums Ende 1972: "die gutbürgerlich ausgestatteten Neubauwohnungen wurden trotz einer Mieta, die zwischen 7 und 10 DM je qm lag, schnell vermietet. Bei Wohnungen mit Mieten über diesem Preisniveau wurde der Absatz zunehmend schwieriger."¹

Die staatliche Förderung des Wohnungsbaus wird in West-Berlin seit 1969 und in Hessen seit 1971 gänzlich, in Bremen und Niedersachsen fast ganz, in den übrigen Bundesländern zu erheblichen Teilen² durch Aufwendungssubventionen des Staats betrieben. Im auf diese Weise geförderten "sozialen" Wohnungsbau gleichen Bau, Finanzierung und Vermietung der des übrigen Wohnungsbaus - abgesehen von Vorschriften über Ausstattung der Wohnungen, rationellen Bau zu üblichen Preisen, niedrige Grundstückskosten, sparsame Bewirtschaftung (die alle von der im übrigen Wohnungsbau üblichen Praxis nicht mehr weit abweichen) sowie niedrige Eigenkapital-Verzinsung und einen gewissen Mieterschutz. Die Finanzierungsmittel - 80-85% der Gesamtkosten - werden bei

¹ "Hohe Mieten nur schwer anzubringen", in: BBauBl Nr. 11/1972/ S. 501

² vgl. Glampe, Der öffentlich geförderte Wohnungsbau in West-Berlin, in: DLK Nr. 24/1969, S. 696; Lang, Objekt- oder Individualförderung, in: DLK Nr. 10/1971, S. 204; Schneider, Wohnungsbauförderung, in: DLK Nr. 21-22/1970, S. 635f

Bodenkredit-Instituten, also auf dem "Kapitalmarkt" zu Markt-Zinssätzen aufgenommen. Die resultierende "Kostenmiete" ist also nur unwesentlich niedriger als die des übrigen Wohnungsbaus. Von den jährlichen "Aufwendungen" (Leihkapital-Kosten, Bewirtschaftungskosten - in unserem Beispiel: 1,57 MioDM) wird ein so großer Teil vom Staat bezahlt (in unserem Beispiel: 1,16 Mio.DM), daß die verbleibenden Aufwendungen (hier: 413.000 DM) die Einhaltung einer vorgeschriebenen Höchstmiete erlauben; das waren in Westberlin Anfang 1973 noch 3,90 DM/qm, seit 1.7.1973: 4,15 DM/qm und Monat¹. Für diese jährlichen Aufwendungssubventionen werden von der staatlichen Bewilligungsstelle noch Verwaltungskosten erhoben und auf die Miete aufgeschlagen - hier 5 % der Subvention.

Soweit die Aufwendungen Zinskosten waren, wurden sie bis etwa 1972 in den meisten Bundesländern vom Staat als verlорener Zuschuß gezahlt - was ihren Charakter als staatliches Geschenk an die Bodenkredit-Institute noch besonders hervorhob; Kredittilgung und ein Teil der Bewirtschaftungskosten wurde vom Staat mit einem jährlichen Darlehen subventioniert². Seit 1973 haben alle Aufwendungssubventionen die Form eines Aufwendungsdarlehens; dieses jährlich gezahlte Darlehen sammelt sich während der Laufzeit der Hypotheken zu einer beträchtlichen Summe an; allerdings wird im Lauf der Jahre die jährliche Subvention (das Aufwendungsdarlehen) schrittweise abgebaut, und entsprechend erhöhen sich die "Sozialmieten"³. Bis zur Rückzahlung der I. Hypothek ist das Aufwendungsdarlehen zins- und tilgungslos; von da an muß es (in Westberlin seit 1973) mit 7 % jährlich getilgt werden, es ist zinslos und verursacht 0,5 % Ver-

1 Tagesspiegel vom 9.8.1973

2 vgl. Glampe, in: DLK Nr. 24/1969, S. 696f

3 Dies gilt für alle Bundesländer außer dem Saarland, das an dem Subventionssystem durch öffentliche Darlehen zu niedrigen oder gar keinen Zinsen festhält. Nach 9-17 Jahren (in Westberlin und Bremen/ "Nach Lage des Einzelfalles") erhöhen sich so die Mieten der durch Aufwandssubventionen geförderten Wohnungen um 2,- bis 3,50 DM/qm auf 4,70 bis 6,95 DM/qm ("Mietobergrenzen im sozialen Wohnungsbau, in: GW Nr. 6/1972, S. 336)

waltungskosten¹. - Treten während des Baus Preissteigerungen auf (es scheint üblich zu sein, daß alle Neubauten um 10% und mehr über den veranschlagten Kosten zu bezahlen sind,) so werden auch diese durch Aufwendungs-Subventionen gedeckt, soweit nicht in der Zwischenzeit die zulässige Höchst-Sozialmiete vom Staat erhöht wird (wie es hier der Fall sein wird).

Bau und Verwertung von Gebäuden des tertiären Wirtschaftssektors ähneln grundsätzlich der Wohnungsverwertung (gleiches gilt natürlich für "gemischt genutzte" Wohngebäude mit Gewereteil). Auch hierfür ist ein großer Kapitaleinsatz langfristig gebunden, die Sicherheit der Profite ist für den Hausbesitzer relativ groß, Fremdfinanzierung ist auch hier notwendig und vorwiegend. Da solche Gebäude nur von wenigen Mietern benutzt werden, wegen meist spezieller Ausstattung auch nur für bestimmte Sparten geeignet sind², ist die Möglichkeit des Leerstehens von Räumen größer, die Zahlungsunfähigkeit eines Mieters mindert die Hausbesitzer-Profite stärker - kurz: das Risiko ist größer als bei Wohngebäuden. Zinsen und Tilgung des Leihkapitals sind hier höher, da auch die Kreditinstitute durch höhere Tilgung das Risiko reduzieren und gleichzeitig an ihm verdienen wollen. Allerdings ist in der Regel auch die hier erzielte Grundrente und ihre Steigerung höher als in der Wohnungsverwertung³.

Die Bedingungen für Höhe und Wachstum der Mieten und des aus Haus und Grundstück erzielten Profits werden durch

1 bei bis Ende 1972 gebauten Sozialwohnungen mußte es mit 7 % Zinsen und 2 % Tilgung (bei einem insgesamt allerdings relativ geringen Darlehen) zurückgezahlt werden - vgl. Glampe, in: DLK Nr. 24/1969, S. 696f

2 Kummert, Private Hypothekenbanken, S.754: "Gerade die Einrichtung solcher Bauten, die meistens größere Baumaßnahmen sind und die zudem wegen ihres speziellen Verwendungszweckes einer speziellen und oft kostspieligen Ausstattung bedürfen, sind in der Regel nur durch Einplanung von Fremdkapital möglich."

3 vgl. Hierzu insges.: Knacke, Hypothekenbanken, S.57f; Rüchardt, Bewertung und Krediturteil, S. 534ff; Hoffmann, Grund und Boden, in: DLK Nr. 16-17/1972, S. 532f

die Herstellungspreise der Neubauten gesetzt. Determinierend ist hier die Preisentwicklung in der Bauwirtschaft. Die Miethöhe, genauer: die Höhe des darin enthaltenen Gewinns (Profit und Grundrente) drückt sich aus in der Höhe der Hypothekenzinsen; da Fremdfinanzierung wegen der besonderen Bedingungen der Gebäudeverwertung unumgänglich ist, beeinflußt die Höhe der Zinsen von Neubau-Krediten auch die Höhe des Gewinns aus der Gebäudeverwertung. Profit und Grundrente aus der Verwertung des in einem Gebäude fixierten Kapitals werden also nicht nur vom Haus- und Grundbesitzer eingesteckt (die Gewinne der Sozialwohnungs-Besitzer werden gar vom Staat im Interesse niedriger Wohnungsmieten beschränkt). Gebäude-Profit und Grundrente fließen zu einem beträchtlichen Teil an die Bodenkredit-Institute. Diese Zusammenhänge werden im Folgenden untersucht.

3.2 Rahmenbedingung der Wohnungsverwertung: die Baupreise

Die Baupreise und ihre Entwicklung sind wesentliche Determinante der Mieten - sie bestimmen die Baukosten. Die Bodenpreise sind nur Ausfluß der aus Gebäudeverwertung erzielbaren Profite, also nicht Determinante, sondern Ergebnis der Mieten. Die Leihkapital-Zinsen weisen im Allgemeinen keine eigene Entwicklung auf - sie schwanken allerdings beträchtlich und haben mit zunehmender Inflationsrate leicht steigende Tendenz; grundsätzlich können sie als Konstante angenommen werden, die lediglich die Baupreise multipliziert. - Die Entwicklung der Baupreise, ihr ständiges überdurchschnittliches Wachstum, erhöht die Neubaumieten, beeinflusst das gesamte Mietniveau und damit auch die Grundrenten und Bodenpreise (vgl. Abschn. 4,2).

3.21 Ständiges Wachstum der Baupreise und "säkulare Inflation"

Seit 1970, als sich die Baupreise in bisher nicht gekannter Weise erhöhten (um 16% gegenüber 1969; seitdem wachsen sie weiter stark¹⁾), wird in der Öffentlichkeit viel über die hohen und wachsenden Baupreise lamentiert. Zur Erklärung dieser Entwicklung wird in den einschlägigen Publikationen eine spezielle Kosten-Konstellation in den letzten vier Jahren angeführt: neben steigenden Baustoffpreisen und einer 1969/70 besonders starken Nachfrage werden vor allem hohe Lohnkosten genannt.²⁾ Jedoch:

- "1966 lag der durchschnittliche effektive Jahresarbeitsverdienst im Baugewerbe (...) an 30. Stelle von 40 Wirtschaftszweigen, er ist bis 1969 noch weiter ins Hintertreffen geraten"³⁾ und hat sich seitdem auch nicht schneller als in der Gesamtwirtschaft erhöht;

- 1) Auch im Tiefbau haben sich die Preise 1969-71 enorm erhöht, sind aber mittlerweile auf ihre (im Gegensatz zu den im Hochbau üblichen) niedrigen Steigerungsraten zurückgefallen.

Preisindex im	1962	1969	1970	1971	1972
Straßenbau	100	100,5	115,5	124,8	126,7
Wohnbau	100	127,2	147,4	162,7	174,3

(aus: BJ 1973, S.56 u. S. 59)

- 2) vgl. "Spiegel" 30/1970, S.38; "Kosten und Preise in der Bauwirtschaft - Aus der Sicht der Bauindustrie", in: GW 11/1970, S.514f; "Inflationsautomatik im Wohnungsbau", in: Volkswirt/Wirtschaftswoche 42/1972, S.34
- 3) "Kosten und Preise in der Bauwirtschaft", in: GW 11/1970, S.514; bis 1963 lagen die Bauarbeiterlöhne unter, seither nur unwesentlich (um maximal 3%) über dem Durchschnitt der Gesamtindustrie (vgl. BJ 1973, S.50)

- die Preise für Baustoffe stiegen wesentlich langsamer als die Baupreise (abgesehen von der starken Erhöhung der Stahlpreise 1969/70)¹⁾;
 - die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohngebäuden war freilich 1970 überdurchschnittlich - doch war das in der gesamten Wirtschaft der Fall.
- All diese Erklärungsversuche mögen zwar begründen, warum sich die Baupreise erhöhten - nicht aber, warum beim Bau die Erhöhung weit über dem Durchschnitt lag, und warum die Baupreise im Vergleich zum gesamten Preisniveau so skandalös hoch sind. Indem interessierte Kreise die Preissteigerungen aus dem Zusammentreffen ungünstiger konjunktureller Faktoren zu erklären suchen, lenken sie ab von den strukturellen Ursachen, die in unserem Wirtschaftssystem Preissteigerungen überhaupt und die überdurchschnittlich steigenden Baupreise im Besonderen erzeugen.

Tatsächlich sind mindestens seit dem 1. Weltkrieg die Warenpreise langfristig ständig gestiegen, und die Baupreise haben sich ständig überdurchschnittlich stark erhöht.

	1913	1928	1933	1938	1950	1960	1970	1971
Index der Preise v. Industriewaren ^{+))}	100	159	113	126	233	294	360	377
Index der Preise f. Bauwerke	100	175	126	136	252	394	675	745

^{+))} bis 1938: Großhandelspreise industrieller Fertigwaren; seit 1950: Erzeugerpreise industrieller Produkte

Quelle: ber. nach: Statist. Handbuch von Deutschland, S.460; Stat.Jb. BRD 1961, S.462 u. 1972, S.443 u. S.450

Außer in der Zeit des Faschismus (in dem die Preise durch staatliche Lohnbindung und Preispolitik beeinflusst wurden) stiegen die Baupreise seit 1913 ständig stärker als die Preise aller Industriewaren - welche sich langfristig schon beträchtlich erhöhten.

Das "säkulare" Ansteigen der Warenpreise ist seit etwa der Jahrhundertwende in allen kapitalistischen Ländern zu verzeichnen, und zwar bei außerordentlichem Zuwachs der industriellen Produktivität, der theoretisch eher sinkende Preise hätte erwarten lassen. Diese "säkulare Inflation"

1) vgl. BJ 1973, S.55

ist dem allgemeinen Prozeß der Kapitalkonzentration geschuldet, der in den fortgeschrittenen Wirtschaftszweigen zur Beherrschung und Organisation der Märkte und zur entsprechenden Manipulation der Preise durch kapitalistische Großunternehmen führt ("Machtpreisbildung"). Unter diesen Bedingungen versagt der Marktmechanismus, der in der Epoche freier Konkurrenz durch den Ausgleich von Angebot und Nachfrage wirtschaftliche Disproportionen ausglich; nun fällt dem Staat diese Rolle des Ausgleichs zwischen dem Warenangebot zu (teilweise) hochgehaltenen Preisen und der tendenziell zurückbleibenden Nachfrage zu. Der Staat schafft diese Nachfrage durch Investitionen (z.B. in der Infrastruktur oder in der Rüstung), die das Warenangebot (und damit die Gefahr von Absatzkrisen) nicht erhöhen; allerdings darf er dabei in der Regel nicht in das Recht freier kapitalistischer Disposition - also auch nicht in die Preisfestsetzung - eingreifen. Damit stützt er aber die ständige Aufwärtstendenz der Preise.

Die ständige schleichende Inflation macht ständige Lohnerhöhungen zur Erhaltung der Realeinkommen notwendig. Wachsende Staatsausgaben und zunehmende Warenexporte bewirken in der Regel eine gewisse Vollbeschäftigung; diese verbessert die Position der Lohnabhängigen auf dem Arbeitsmarkt - so können steigende Löhne erkämpft werden. Mit dem technischen Fortschritt wächst im Durchschnitt die Qualifikation der Lohnabhängigen und damit das Lohnniveau. Die Kapitalisten schließlich können die steigenden Lohnkosten akzeptieren, da sie angesichts flüssiger Märkte leicht auf die Preise überwälzt werden können. So nehmen nicht nur die Profite der Kapitalisten zu, und zwar ganz besonders in den hochorganisierten Industriezweigen, sondern über lange Perioden hin steigen auch die Löhne, und zwar schneller als die Preise.¹⁾

Die Nutznießer der so geschaffenen Inflation sind zunächst und hauptsächlich ihre Verursacher: die kapitalistischen Unternehmen der hochentwickelten und -organisierten Industriezweige, und hierbei besonders die durch erhöhte staatliche Investitionen geförderte Investitionsgüterindustrie sowie die (ungleich weniger konzentrierte) Bauwirtschaft; deren

1) vgl. hierzu: Hofmann, Säkulare Inflation, S.16ff u. S.30ff

Preise steigen im Allgemeinen überdurchschnittlich schnell. Andererseits verbessert die staatliche Politik der Vollbeschäftigung, Folge und Verstärker des Inflationsmechanismus, auch die Existenzbedingungen der rückständigen Wirtschaftszweige: "Unter der Bedingung der eingebauten Inflation sind die Überlebenschancen der schwächeren Wirtschaftspartner größer, als sie bei Marktenge und verschärftem Auslesewettbewerb wären."¹⁾ Gleichwohl sind diese Wirtschaftsbereiche - vorwiegend die minder konzentrierten Konsumgüterindustrien - in einer schlechteren Situation: ihre Kosten - die Preise von Investitionsgütern und Rohstoffen und die Löhne - erhöhen sich, die in diesen Bereichen unorganisierten Märkte und eine gewisse Preiskonkurrenz ermöglichen nicht immer die volle Überwälzung dieser Kosten auf die Preise. Zwei Auswege bieten sich an:

1. erhöhte Investitionen, um durch Erhöhung der Produktivität die Kosten aufzufangen. Dies befördert die Kapitalkonzentration, da die notwendigen Investitionen in der Regel so hoch sind, daß nur große Unternehmen sie tätigen können oder sie zumindest rationeller und kostengünstiger einsetzen können - die kleineren Unternehmen fallen hierbei immer weiter zurück;
2. In Bereichen, in denen Kleinindustrie vorherrscht, ist staatliche Hilfe vonnöten - sei es als Staatsauftrag (soweit Investitionsgüter produziert werden), sei es als staatliche Subvention. Erst diese staatliche Hilfe ermöglicht die Überwälzung der steigenden Kosten auf die Preise. "Ein probates Mittel ist, die eigenen Absatzpreise entsprechend zu erhöhen."²⁾ Staatliche Hilfe ermöglicht also paradoxerweise gerade den Kleinindustrien eine ähnliche Preispolitik wie den hochorganisierten Großunternehmen.

Besonders prekär ist unter Bedingungen der ständigen Inflation seit langem die Situation der Bauwirtschaft: 42-43% ihres Produktionswerts werden von anderen Industriezweigen als "Vorleistungen" zu steigenden Preisen angeliefert³⁾ (und dieser hohe Anteil ist seit Jahren unverändert).

1) Hofmann, Säkulare Inflation, S.49

2) ebenda, S.53

3) Bis 1958 lag der Anteil der Vorleistungen bei 44% des Bauvolumens, seither bei 42-43% (vgl. BJ 1973, S.68); das IfO-Institut berechnete gar über 50% - diese Zahl ist aber wahrscheinlich zu hoch gegriffen (vgl. hierzu: Rosenbrock, Industrialisierung des Bauens, S.20).

Der Anteil der Lohnkosten am Umsatz der Bauwirtschaft ist (reiner der Sparte "Feinkeramik") der höchste der gesamten Industrie: 40-45% (ohne Mehrwertsteuer; vor 1960 mit Umsatzsteuer: 35-40%); er hatte in den letzten Jahren eine (allerdings nur sehr leicht) fallende Tendenz¹⁾. Die Löhne stiegen aber seit der Jahrhundertwende (außer in den Kriegen, den Zeiten "galoppierender" Inflation und einschneidender Wirtschaftskrisen) schneller als die durchschnittlicher industriellen Warenpreise.

Die Bauwirtschaft hat also vermutlich von allen Industriezweigen die stärkste Kosteninflation - und von daher haben die Klagen von Bauunternehmern und Wirtschaftswissenschaftlern eine gewisse Berechtigung, aus denen hervorgeht, daß "Lohnsteigerungen (...)" gerade in der Bauwirtschaft wegen des noch immer hohen Anteils der Lohnkosten für den Durchschnittslohn, während die Produktivität pro Beschäftigten nur wenig zugenommen hat.²⁾

So ist die Bauwirtschaft als rückständiger Wirtschaftszweig einem starken Kostendruck ausgesetzt, andererseits aber auch vom Staat in zweifacher Weise unterstützt: soweit sie ein Zweig der Investitionsgüterindustrie ist (gewerblicher Bau, öffentlicher Hoch- und Tiefbau), wird sie zu einem sehr beträchtlichen Teil durch Staatsaufträge unterhalten; soweit sie einen Teil rückständiger Konsumgüterindustrie bildet (Wohnungsbau), subventioniert der Staat die Abnahme ihrer Produkte. - Die Hauptpreise wachsen in der BRD offenbar sogar schneller als in anderen europäischen kapitalistischen Ländern (von den sozialistischen Ländern ganz zu schweigen).

1) vgl. BJ 1973, S.1; Rosenbrock, S.16

2) "Inflationsautomatik im Wohnungsbau", in: Volkswirt/Wirtschaftswochen 42/1972, S.34. Klagen über Lohnkosten sind übrigens in der Regel heftig und häufig; die über steigende Stoffkosten sind weniger häufig und auch in weniger bewegendem Tonfall gehalten, in der sicheren Erkenntnis, daß Appelle zur Lohn-Mäßigung in der Öffentlichkeit und damit auch in Bezug auf die Gewerkschaften alleral ihre Wirkung tun, während die Preispolitik der Klassengenossen klagenden Unternehmer sich durch deren Appelle um keinen Deut ändert.

Index der Gesamt-Baupreise

	1958	1962	1966
BRD	100	132	157
Frankreich	100	111	140
Groß-Britannien	100	107	122
Polen	100	109	(1964:109)

Quelle: Annual Bulletin of Housing and Building Statistics, 1967, Hg.
United Nations, S.100-103

3,22 Rückständigkeit der Bauwirtschaft

Der Hinweis auf die geringen Produktivitätssteigerungen indiziert, was hohe Anteile von Vorleistungen und Löhnen am Produktionswert der Bauwirtschaft vermuten ließen: die besondere Rückständigkeit dieses Wirtschaftszweiges. "Die Bauproduktion ist in weiten Bereichen noch durch handwerkliche Produktionsweise gekennzeichnet. Dieser handwerklichen Produktionsweise entspricht die Zersplitterung in Produktionsstufen ebenso wie die Zersplitterung des Baugewerbes in eine Vielzahl von Betrieben mit geringer Kapitalgröße."¹⁾ Analysen der Produktionsweisen der Bauwirtschaft, die den Vorwurf der Rückständigkeit erst genauer belegen könnten, sind nicht bekannt²⁾; die bisherigen Untersuchungen begnügten sich mit der Zusammenstellung roher statistischer Kenndaten.

1) Hübener/Nausetzer/Petzinger, Der lohnabhängige Architekt, S.17

2) Als Analyse sind wohl kaum solche illustrativen Anmerkungen zu werten wie: "Noch immer mauern die Maurer ihre Wände, hämmern die Zimmerer ihre Balken, verlegen die Installateure ihre Leitungen, mit wenig Koordination und viel Leerlauf"; die Bauwirtschaft sei "ungefähr der rückständigste Wirtschaftszweig, den wir überhaupt haben" (so der BDA-Funktionär O. Jacobsen); und: "Wenn Sie heute einen Volkswagen nach denselben Gesetzen bauen, nach denen Häuser gebaut werden, würde ein Volkswagen 45000 Mark kosten." (alle Zitate aus: "Spiegel" 30/1970, S.45)

Die Industrialisierung im 19. Jh. ist spurlos an der Bauwirtschaft vorbeigegangen; noch gegen Ende des 19. Jhs. bestand das "Baugewerbe" aus einer Ansammlung kleiner, selbständig arbeitender Handwerker mit Hilfspersonal, die für einzelne Bauten von einem Bauleiter bzw. Bauherrn zusammengefaßt und koordiniert wurden: 1875 gab es 237000 Baubetriebe mit 473000 Beschäftigten - also im Durchschnitt 2 Beschäftigte pro Betrieb¹⁾. Das mit der Verstädterung gewaltig wachsende Baugeschäft war nicht von einer Umwälzung der Produktionsweise begleitet.

Als Ursache des Fortbestandes der handwerklichen Produktionsweise nennt H. Faßbinder die extrem lange Arbeitsperiode und den hohen Kapitalaufwand beim Bau von Häusern, welche den damals bestehenden Kleinunternehmen eine selbständige, vom Bauherrn unabhängige Produktion für den Markt nicht erlaubt habe - die Vielzahl der Teilarbeiten hätte, um in einer Hand rationell eingesetzt zu werden, einen großen, an mehreren Bauten gleichzeitig tätigen Produktionsapparat erfordert. "Ein solcher Produktionsapparat setzt jedoch einen hohen Grad von Kapitalakkumulation voraus, ist daher auf einer Stufe wenig entwickelter Produktivkräfte und Kapitalkonzentration nicht realisierbar."²⁾ - Eine solche Erklärung ist für sich noch nicht zureichend, da zumindest nach 1871 hinreichend viel Kapital für große Industriebetriebe verfügbar war. Einen weiteren Grund für das Zurückbleiben der Bauwirtschaft nennt die Projektgruppe Bhg: "Die zentralen technischen Probleme einer industrialisierten Produktionsweise für Bauwerke (Transport, Hebezeuge, Präzision bei Massenfertigung etc.) war in der Phase der C Industrialisierung und Entwicklung der großen Industrie (...) noch nicht gelöst."³⁾

Das Stadtwachstum bewirkte lediglich ein Größenwachstum der Baubetriebe auf der bestehenden Produktionsbasis, "so daß jeder dieser Handwerkszweige zu einer eigenen kapitalistischen Branche wurde, in der jeder einzelne Betrieb der Produktionsweise nach handwerklich, den Verwertungsbedingungen nach aber kapitalistisch agierte."⁴⁾ Bis 1907 war die Bauwirtschaft auf 1,57 Mio. Beschäftigte in 235000 Betrieben (das sind 6,7 Beschäftigte pro Betrieb) angewachsen; hierbei hatte sich eine kleine Gruppe mittlerer und größerer Unternehmen herausgebildet, die, offenbar als Zusammenfassung der verschiedenen Gewerke in einer Hand, vorzugsweise größere

1) Artikel "Bauwirtschaft" in: HwS Bd.1, S.687

2) Faßbinder, Der Architekt, in: Arch+ 17 (1973), S.6

3) Projektgruppe Bhg, Industrialisierung des Bauens, in: Kursbuch 27 (1972), S.108

4) ebenda

Objekte erstellten und sich dabei hauptsächlich auf den Rohbau beschränkten: 2,5% aller Baubetriebe hatten mehr als 50 Beschäftigte und umfaßten 40% aller Bau-Beschäftigten¹⁾. Im Vergleich zu anderen Industriezweigen waren in der Bauwirtschaft "vor dem ersten Weltkrieg (...) die Gewinne im allgemeinen gering", vor allem wegen der "lebhaften Konkurrenz"²⁾, und nur die Großunternehmen dürften höhere Profite realisiert haben. Nach der Beschäftigtenzahl war die Bauwirtschaft die größte warenproduzierende Branche der Volkswirtschaft - jedoch "hinsichtlich des Verhältnisses von Personenzahl und Maschinenleistung steht sie mit dem Bekleidungsgerbe an letzter Stelle."³⁾

Seit dieser Zeit hat sich weder die volkswirtschaftliche Bedeutung noch die Produktionsweise wesentlich geändert. Das "Bauhauptgewerbe" umfaßt heute 63000 Betriebe mit 158000 Beschäftigten (1972); hinzu kommt das "Baunebengewerbe" (Ausbaugewerbe wie Installation, Malergewerbe etc. und Hilfgewerbe wie Gerüstbau etc.) mit 55000 Beschäftigten in 95000 Betrieben (1970). Das gesamte Baugewerbe hat damit 13,3 Beschäftigte pro Betrieb und 158000 Betriebe (gegenüber 1939: 11,5% Beschäftigte pro Betrieb bei 150000 Betrieben)⁴⁾. Das Bauhauptgewerbe selbst (von dem in der Folge die Rede ist) ist der größte aller Industriezweige der BRD mit einem Beitrag zum Brutto-Inlands-Produkt von 7,5%. Es "kann festgehalten werden, daß die Bauwirtschaft die größte warenproduzierende Branche der gesamten Volkswirtschaft darstellt, (...) zur Erstellung dieser Leistung einen Überproportionalen Anteil der Lohnabhängigen bindet und im Lohnanteil am Umsatz mit an der Spitze aller Branchen steht. Dagegen bleibt sie im Hinblick auf die durchschnittliche Größe der Betriebsstätten, sowie hinsichtlich der pro-Kopf-Umsätze weit hinter den anderen Branchen zurück."⁵⁾

Der Umsatz je Bau-Beschäftigtem (1971: 43400 DM pro Jahr) und je Betrieb (1971: ca. 1 Mio DM pro Jahr) ist nächst der feinkeramischen Industrie der

1) Artikel "Bauwirtschaft" in: HwS Bd.1, S.687; Helfrich, Der Baumarkt, in: Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Ergaband, S.80f.

2) Lütge, Wohnungswirtschaft, S.88; ebenso Spiethoff, Boden und Wohnung, S.51

3) Helfrich, a.a.O., S. 80

4) Artikel "Bauwirtschaft", a.a.O., S. 687; BJ 1973, S.16 u. S.18; Stat. Jb. BRD 1972, S.164

5) Rosenbrock, Industrialisierung des Bauens, S. 16f.

niedrigste aller Industriezweige. Der Anteil der Lohnkosten am Umsatz ist mit 35% (bzw. 40% ohne Mehrwertsteuer) außerordentlich hoch und seit den 50er Jahren praktisch unverändert. - Die Bauunternehmen sind, im Hochbau, wie vor 70 Jahren eine 'Ansammlung von Arbeitern verschiedener Berufe und von möglichst universal einsetzbaren Transport- und Hilfsmaschinen; die Unternehmen verfügen evtl. über mehrere Niederlassungen jeweils mittlerer Größe und führen in der Regel alle (Hoch-) Bauten aus (die Hälfte aller Betriebe mit 2/3 aller Beschäftigten, darunter die von praktisch allen Großunternehmen, betreiben allgemeinen Hochbau oder "Hoch- und Tiefbau ohne besonderen Schwerpunkt"). Daneben existiert ein relativ differenzierter und spezialisierter Tief- und Straßenbau mit verhältnismäßig vielen Großbetrieben, und eine Vielzahl spezialisierter Kleinbetriebe (Zimmerei, Gipser- und Verputzerbetriebe etc.).(1)

Wie der niedrige Umsatz pro Beschäftigtem und pro Betrieb, so ist "im Falle des Bauhauptgewerbes (...) die Nichtspezialisierung Indiz für die weitgehend handwerkliche Produktionsweise mit ihrem hohen Anteil an menschlicher Arbeit und niedrigen Anteil an fixem Kapital."²⁾ Nicht-industrialisierte Produktionsverfahren und kleinbetriebliche Struktur, also Rückständigkeit im Vergleich zu anderen Industriezweigen ist seit Jahrzehnten das allgemeine Kennzeichen der Bauwirtschaft, jener größten produzierenden Branche der gesamten Wirtschaft.

Schon vor mehr als 100 Jahren waren Baumaschinen entwickelt worden (1835: Bagger, 1850: Dampframme, Lokomotive und Kippwagen) - sie wurden aber erst seit den 20er Jahren in den wenigen Großbetrieben in größerem Umfang eingesetzt. Die faschistische Wirtschafts- und Rüstungspolitik (die zunächst aus Gründen der Arbeitsbeschaffung die Mechanisierung zu behindern gesucht hatte), beförderte besonders im Straßenbau, im Krieg auch im Hochbau die Mechanisierung der Bauarbeit. Seit Ende der 50er Jahre endlich hat unter Bedingungen der Arbeitskräfteknappheit der Einsatz von Maschinen beachtliche Ausmaße erreicht (die Geräteausrüstung pro Beschäftigten hat sich im Hochbau seit 1950 vervielfacht)³⁾. Diese Mechanisierung besteht jedoch im Hoch-

1) vgl. Rosenbrock, S.11ff.; BJ 1973, S.1 u. S.4

2) Rosenbrock, S. 29

3) Lucadou, Struktur und Probleme des Bauhauptgewerbes, S.75ff.; Hohenstein, Konzentration in der Bauwirtschaft, in: FAZ vom 11.5.1963. - Vertreter der Bauwirtschaft selbst postulierten schon frühzeitig den "Übergang zur Vollmechanisierung" ("10 Jahre Hauptverband der deutschen Bauindustrie" in: Die Bauwirtschaft 25/1958, S.543). - Der sog. Gerätebestandsindex betrug 1950: 100, 1960: 322, 1972:1021; er wies die höchsten Zuwachsraten (15 und mehr %) zwischen 1960 und 1964 auf, in einer Zeit also, in der Arbeitskräfteknappheit erstmals sehr stark spürbar wurde; seither gingen die Zuwachsraten auf 4-6% zurück. Ähnlich verhält es sich, rißt man die "Tonnen Gerät je Arbeiter" (1960:1,0; 1965: 1,9; 1972:3,1) und die "Zahl der PS je Arbeiter" (1960: 7,9; 1965: 13,3; 1972: 19,5) (aus: BJ 1973, S.26).

bau überwiegend im Einsatz von Hilfs- und Transportmaschinen¹⁾. Zwar ist "die Verbesserung der Fördermittel bei sonst gleichbleibender Einzelproduktion durchaus Kennzeichen einer beginnenden 'Manufaktur-Produktionsweise' - sie liegt aber entschieden noch 'vor der Industrialisierung'²⁾.

Wohl wurden schon in den 20er Jahren Techniken entwickelt, "die Produktion zu einem großen Teile fabrikräßig, d.h. in stationären Betrieben zu bewerkstelligen und den eigentlichen Bauprozess auf die Fundierungs- und Zusammensetzungsarbeiten zu beschränken"³⁾; solcherart Industrialisierung durch Fertigteilbau hat sich aber bis heute nicht durchgesetzt - sie beginnt sich erst seit einigen Jahren in relevantem Ausmaß in einigen Bauparten auszuweiten (vgl. S.223f).

Eine gewisse Konzentrationsbewegung fand zwar in den 20er und vor allem in den 30er Jahren statt, da "die Durchführung der öffentlichen und gemeinnützigen Bauprogramme das Aufkommen größerer und großer Baufirmen begünstigte und die Gewinnspannen eine Vergrößerung erfuhren"⁴⁾ - die Überzahl der Kleinbetriebe blieb freilich weiter bestehen. Seit 1939 ist die kleinbetriebliche Struktur der Bauwirtschaft praktisch unverändert geblieben.

Die Klein- und Mittelbetriebe mit weniger als 100 Beschäftigten machen seit Mitte der 50er Jahre nahezu unverändert 95% aller Betriebe aus und vereinigen ca. 60% aller Beschäftigten (mit seit 1956 leicht fallender Tendenz - Gesamtindustrie: ca. 85% aller Betriebe haben weniger als 100 Beschäftigte und vereinigen ca. 20% aller Beschäftigten - mit fallender Tendenz); dabei haben 75% der Betriebe der Bauwirtschaft (d.h. Bauhauptgewerbe - "Bhg") weniger als 20 Beschäftigte und vereinigen 20% aller Bau-Beschäftigten (Gesamtindustrie: 58% respektive 4-5%)(5). Da die größeren Unternehmen mehrere

- 1) Die im Hochbau in größter Zahl eingesetzten und statistisch erfaßten Maschinen und Geräte sind, geordnet nach ihrer Bestandszahl: Betonmischer (166300), Leichtgerüste, Lkws (96800), Bauaufzüge und Förderbänder (70000), Turmdrehkrane (46000), Kompressoren (45000), Bagger (42000), Verputzmaschinen (13000) (Zahlen für 1972, aus: BJ 1973, S.21f.).
- 2) Rosenbrock, Industrialisierung des Bauens, S. 92
- 3) Helfrich, Der Bauproduktmarkt, in: Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Erg.band, S. 82; vgl. auch ebenda, S. 94; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 225; Spörhase, Wohnungsunternehmungen, S. 114
- 4) Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 89
- 5) vgl. BJ 1973, S. 16 u. S. 18; Huffscheid, Politik des Kapitals, S.40

Betriebe haben, ist die Zahl der Unternehmen um knapp 2000 geringer als die Zahl der Betriebe - grundsätzlich sind aber die Zahlenverhältnisse die gleichen, soweit die dünnen statistischen Angaben (sie liegen für Unternehmen vollständig vor nur für 1963-66) eine Beurteilung erlauben. - Ähnlich ungünstig sind die Zahlen über die Verteilung der Umsätze nach Größenklassen im Vergleich mit der Gesamtindustrie. Die Betriebsgrößenstruktur ist seit Mitte der 50er Jahre praktisch unverändert geblieben - eine nennenswerte (Produktions-) Konzentration hat es seit dieser Zeit in der Bauwirtschaft nicht gegeben; über die Entwicklung der Unternehmen lassen sich mangels Daten keine Aussagen machen.

Die Daten seien noch einmal zusammengefaßt¹⁾:

Unternehmen, Beschäftigte, Umsatz im Bauhauptgewerbe 1965 nach Unternehmensgrößenklassen

Größenklasse	Unternehmen		Beschäftigte		Umsatz	
Beschäftigte	absolut	%	abs.tsd.	%	abs.Mio.DM	%
1 - 19	48201	74,7	337,1	20,4	7749	16,6
20 - 99	13512	20,9	559,9	34,0	14588	30,1
100 - 499	2520	3,9	442,9	27,5	13371	28,6
500 - 999	151	0,2	95,9	5,8	3312	7,1
1000 u. mehr	68	0,1	208,4	12,8	7732	16,5
insgesamt	63353	100	1611,1	100	46752	100

Quelle: BJ 1970, S.32

Untersucht man die großen Unternehmen, so zeigt sich, daß weder einzelne Unternehmen noch eine kleine Gruppe davon den Markt beherrscht, wie es in vielen anderen Branchen der Fall ist: die größten 8 Bauunternehmen vereinigten 1968 nur 11,3% (1960: 7,3%) des gesamten Umsatzes auf sich²⁾. Deutlich wird hier allerdings eine Konzentrationstendenz, die sich auch für die größeren Unternehmen insgesamt bestätigt.

- 1) Die vorliegenden Daten über die Gesamtindustrie (Huffschild, S.40) betreffen zwar nur Betriebe und liegen nur für 1967 vor, können aber ungefähr den Pückstand der Bauwirtschaft hinter der Gesamtwirtschaft verdeutlichen (vergleichbare Daten für Betriebe des Bn sind nicht vorhanden; sie würden noch ungünstiger ausfallen als die für Unternehmen).

Betriebsgrößenstruktur der Gesamtindustrie der BRD 1967

	Betriebe in %	Beschäftigte in %	Umsatz in %
1 - 19	58,4	4,8	4,4
20 - 99	28,1	16,1	14,0
100 - 999	12,4	41,6	43,2
1000 u. mehr	1,1	37,6	38,4
zus. absolut	101089	8,0 Mio.	34,2 Mrd.DM

- 2) Rosenbrock, Industrialisierung des Bauens, S. 52; zur Vergleich: im Fahrzeugbau vereinigten die 8 größten Unternehmen 1960: 81,5%, 1966: 90,4%, in der chemischen Industrie 1960: 47,7%, 1966: 57,3%, in der Textilindustrie 1960: 18,8%, 1966: 10,9% des Branchenumsatzes auf sich (Huffschild, S.49).

"Die Anzahl der Unternehmen mit mehr als 10 Mio. Umsatz vervierfachte sich (...) Von 1956-68 und im Jahre 1968 machten 0,5% der Unternehmen 34,3% des Umsatzes." (1) - Dabei sind allerdings die überdurchschnittlich steigenden Baupreise zu berücksichtigen, die den Umsatz auch ohne "Leistungszuwachs" erhöhen.

Man bestehen die größeren Unternehmen regelmäßig aus mehreren Niederlassungen von mittlerer Größe. Es werden hier also nicht die Produktionsstätten zusammengefaßt - sie werden lediglich auf eine für konventionelle Bauweise als optimal geltende Größe von 200-500 Beschäftigten gebracht und verharren bei dieser Größe²⁾. Die Konzentrationsbewegung unter den größeren Bauunternehmen ist offenbar vorwiegend Zentralisation der Kapitale - "Zusammenfassung bereits bestehender Produktionseinheiten unter dem Kommando größerer Kapitaleinheiten, ohne daß aus dieser Zentralisationsprozeß Betriebsgrößen resultierten, die die für Aufnahme einer industriellen Produktion notwendigen Größen erreichen."³⁾

Auch die mittelgroßen Niederlassungen der Großunternehmen sind im Hochbau in aller Regel nicht spezialisiert. Auch bei Mittel- und Großbetrieben des Hochbaus liegt der Lohnkostenanteil an den "Gesamtkosten" (entspricht praktisch ihrem Umsatz; 1970: 44-38%) ungefähr so hoch wie in der gesamten Bauwirtschaft⁴⁾. Die Großbetriebe verfügen über einen großen Maschinenpark⁵⁾ - der Einsatz von Hilfs- und Transportmaschinen gestaltet die Produktion in diesen Betrieben kostengünstiger als in der Masse der Kleinbetriebe, zumal Großbetriebe auch Verwaltung, Planung und Arbeitsabläufe

1) Rosenbrock, S.68

2) Es "muß davon ausgegangen werden, daß die großen Unternehmen in Bhg eine Anhäufung regional verstreuter Mittelbetriebe darstellen." ebenda, S.44; vgl. ebenda, S.44ff.; Projektgruppe Bhg, Zwischenbericht, S.50ff.; Hohenstein, Konzentration in der Bauwirtschaft, in: FAZ vom 11.5.1963

3) Projektgruppe Bhg, Zwischenbericht, S.51

4) vgl. BJ 1973, S.81 - Zahlen für "Bauindustrie"; im Straßenbau war der Lohnkostenanteil bei den Großbetrieben mit 34-36% merklich niedriger (ebenda). - Den "Gesamtkosten" entspricht der Umsatz ohne Mehrwertsteuer - der Lohnkostenanteil lag im gesamten Bhg 1970 bei 40% (BJ 1973, S.6).

5) 1971 verfügten die Betriebe mit 100-499 Beschäftigten, also 4,5% aller Betriebe, über 10-30% aller Baumaschinen; die Betriebe mit mehr als 500 Beschäftigten (0,3% aller Betriebe) über 5-20% aller Baumaschinen (vgl. BJ 1973, S. 16; Stat. Jb. BRD 1972, S.248).

optimal rationalisieren können. Es deutet jedoch alles darauf hin, daß die Produktionsweise auch in den großen (Hoch-) Bauunternehmen - mit Ausnahme weniger Fertigteilbetriebe im Besitz der Großunternehmen (vgl. S.224) - als handwerklich-manufakturrell zu qualifizieren ist. Nur auf dieser Basis dürften die großen Bauunternehmen die Produktion optimal rationalisiert haben.¹⁾

Die der Investitionsgüterindustrie zugehörenden Teile der Bauwirtschaft, also der gewerbliche und industrielle Hochbau, unterliegen starken konjunkturellen Auftragsschwankungen; nicht unbeträchtlich sind auch die Konjunkturschwankungen in Teilen des staatlichen Hoch- und Tiefbaus (die Steuereinnahmen der Gemeinden sind stark konjunkturabhängig!) und im Mietwohnungsbau. "Die Konjunkturschwankungen wirken auf die Bauwirtschaft ganz besonders stark, da sie weder auf Lager produzieren, noch exportieren, noch langfristig disponieren kann."²⁾ Die rückständige Produktionsweise setzt die Bauwirtschaft ganz besonders den Wechsellagen der Konjunktur aus.

Durch diese Rückständigkeit, die gleichbedeutend ist mit einem geringen Anteil der "fixen Kosten" (für Baumaschinen u.ä.) und einem hohen Anteil der Lohnkosten an den Gesamtkosten, ist die Bauwirtschaft aber auch besonders "flexibel": die Baukapitalisten können die starken Auftragsschwankungen auf dem Pflücken der Arbeiter - die sie entlassen oder jeweils neu einstellen - einigermaßen ungeschoren überstehen. Gleichwohl muß laufend, besonders in Wirtschaftsrezessionen, eine große Zahl von Faubetrieben (vor allem Kleinbetrieben) geschlossen werden - gleichzeitig werden regelmäßig viele Betriebe, vorwiegend Kleinbetriebe, neu gegründet. Die Folge ist eine unsichere Beschäftigungslage für die Bauarbeiter (eine der Ursachen der geringen Beliebtheit der Bauarbeit und damit der Arbeitskräfteknappheit dieser Branche) und eine ständig überdurchschnittlich starke Arbeitslosigkeit: die Lohnabhängigen im Bauhaupt- und Nebengewerbe stellen 8,5-9% aller Lohnabhängigen der Wirtschaft, aber ständig 10-20% aller Arbeitslosen, im Winter bis zu 50%.³⁾

1) vgl. hierzu: Projektgruppe Bhg, Industrialisierung des Bauens, in: Kursbuch 27 (1972), S.103f.; ebenso Rosenbrock, Industrialisierung des Bauens, S.76ff.

2) Projektgruppe Bhg, in: Kursbuch 27(1972), S. 116

3) DJ 1973, S.51 u. S.53; vgl. hierzu insgesamt: Projektgruppe Bhg, a.a.O., S.115ff.; dies., Zwischenbericht, S.56ff.; Rosenbrock, S.40ff.

Die Rückständigkeit der Bauwirtschaft drückt sich aus in hohen Anteilen der Lohnkosten und der Vorleistungen am Umsatz; sie bewirkt, unter Bedingungen ständiger Kosteninflation, starke Tendenzen zur Preissteigerung, denen nur minimale Produktivitätserhöhungen gegenüberstehen. Die handwerkliche, rückständige Produktionsweise wird durch die starke Konjunkturabhängigkeit tendenziell forterhalten. Dies ist umso mehr der Fall, als die Rezessionen und dadurch verursachten geringen Profite ausgeglichen werden durch Zeiten starken Booms und bedeutender "Übernachfrage", in denen auch Kleinbetriebe Extraprofite erwirtschaften können; in solchen Zeiten steigen die Baupreise besonders rasch¹⁾ - vorausgesetzt, die Nachfrage nach Bauwerken geht nicht drastisch zurück.

3.23 Staat, Bauwirtschaft und Baupreise

Die Tatsache, daß die größte warenproduzierende Branche der Volkswirtschaft gleichzeitig die rückständigste ist - daß sie dringend benötigte und unersetzbare Güter wie Infrastruktureinrichtungen oder Wohnungen auf unrationelle, d.h. teure Weise produziert, daß sie wegen handwerklicher Produktionsweise ihre steigenden Kostpreise auf die Produktpreise überwälzen muß und unter Bedingungen unregelter Konkurrenz ständig am Rand einer Krise steht, daß sie durch ihre Rückständigkeit und starke Konjunkturabhängigkeit fast ein Zehntel aller Lohnabhängigen der Gesamtwirtschaft beträchtlichen Beschäftigungsrisiken aussetzt - dies alles macht die Bauwirtschaft zu einem ökonomischen Krisenherd erster Ordnung. Der Staat, als Garant der Stabilität des kapitalistischen Systems, ist benötigt, ständig der Bauwirtschaft aufzuhelfen.

Ein hoher und ständig wachsender Teil der Beschäftigung der Bauwirtschaft ist staatlichen Aufträgen geschuldet: der Anteil der Staatsaufträge am gesamten Bauvolumen stieg von 1950: 26% auf 1970: 38%²⁾; hinzu kommen noch Teile des Wohnungsbaus ("sozialer" und steuerbegünstigter Wohnungsbau, Eigenheimbau), die ohne staatliche Subventionen sicherlich nicht die Größenordnung angenommen hätten, welche sie seit 20 Jahren haben. Die

1) Dahrtdt, Humaner Städtebau, S.84, charakterisiert die Wirtschaftsweise in der Baubranche als "kurzatmige(n), in Wahrheit sterile(n) Goldgräberkapitalismus, dem jede langfristige Planung fremd ist."

2) Projektgruppe Bhg, in: Kursbuch 27(1972), S.121

Möglichkeiten staatlicher Lenkung der Bauwirtschaft, der Förderung ihrer Fortentwicklung und Industrialisierung durch entsprechende Ausgabenpolitik scheinen außerordentlich gut zu sein. Der Staat steht hier aber in einem Dilemma:

- Einerseits haben die Produkte der Bauwirtschaft bei der gegebenen Produktionsweise außerordentlich hohe und wegen der Kosteninflation ständig steigende Preise. Wachsender Bedarf an Infrastruktureinrichtungen und deren rasch steigende Preise dürften eine der Ursachen der zunehmenden Finanzkrise des Staats sein. Mit den Neubaumieten allgemein wachsendes Mietniveau verschärft die ohnehin in den Städten herrschende Wohnungsnot und erschüttert "das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Funktionsfähigkeit der Marktwirtschaft"¹⁾. Es liegt im Interesse der Gesamtwirtschaft, also des Staats, daß die Bauwirtschaft ihre Produktivität durch industrielle Fertigungsweisen drastisch erhöht, sodaß das Tempo der Baupreiserhöhungen auf ein durchschnittliches zurückgehen kann.
- Andererseits bindet das gesamte Baugewerbe fast 2 Mio. Lohnabhängige; drastische Produktivitätserhöhungen würden drastisch steigende Arbeitslosigkeit zur Folge haben (vgl. S.145) und die Überzahl der Kleinbetriebe ruinieren. Das "Vertrauen" eines Teils der Arbeiterklasse und des 'Mittelstandes'²⁾ in die "Marktwirtschaft" wäre erschüttert. Eine Strukturkrise in der Bauwirtschaft könnte über wachsende Arbeitslosigkeit, Einkommens- und Konsum-Rückgang leicht in eine allgemeine Krise münden.
- Schließlich ist der Staat zwar größter Auftraggeber der Bauwirtschaft, doch besteht er als solcher aus "ungefähr 25000 selbständig wirtschaftende(n), mit eigener Entscheidungsbefugnis ausgestattete(n) juristische(n) Personen (...), so daß von einer einheitlichen Willensbildung der öffentlichen Nachfrage gar nicht gesprochen werden kann."³⁾ Zu einer gezielten

1) Jahresgutachten des Sachverständigenrates 1970/71, Ziff. 75

2) Durch eine Industrialisierung der Bauwirtschaft wäre die Existenz von ca. 180000 kleinen Baukapitalisten bedroht; die Konkurrenz vollindustrialisierter Bau-Großunternehmen würde den Ruin eines nicht unwesentlichen Teils des 'Mittelstandes' bedeuten, welcher doch "gleichzeitig materielles Symbol und ideologischer Verteidiger (...) des Eigentums an Produktionsmitteln und der Klasse, die darüber verfügt, ist." (Projektgruppe Bhg, in: Kursbuch 27 (1972), S. 124f.)

3) Heuer, Preisbildung auf dem Baumarkt, S.39

Beeinflussung der Bauwirtschaft in Richtung Industrialisierung wäre der Staat also ohnehin nur beschränkt fähig; bedenkt man, daß mehr als 2/3 der staatlichen Bauausgaben von den Gemeinden getätigt werden, die stark von der örtlichen Wirtschaft abhängen und deren Verhältnis zur Bauwirtschaft meist die Form einer "Kumpanei zwischen staatlicher Administration und lokalen Baukapitalen"¹⁾ annimmt, so erweist sich, daß der Staat in die Verwertungsbedingungen der Bauwirtschaft nicht nur nicht eingreifen kann, sondern meist auch gar nicht will.

Trotz Lamentos über die hohen Baupreise, trotz der seit Jahrzehnten versprochenen staatlichen Förderung der Industrialisierung, trotz unzähliger, aber einflußlos gebliebener Demonstrativbauten im öffentlichen Auftrag, trotz immer neuer Gremien, Tagungen, Veröffentlichungen hat der Staat sein beachtliches Potential zur Produktivitätserhöhung der Bauwirtschaft nicht genutzt. Er hat in den 25 Jahren der Nachkriegszeit - in 25 Jahren überdimensionaler Baupreissteigerungen - alles getan, um das Beschäftigungsniveau der Bauwirtschaft auf Basis der gegebenen Produktionsweise zu erhalten. "Rund 9/10 der Investitionen des Staatssektors sind Bauinvestitionen"²⁾ - und diese staatlichen Investitionen erhalten in wesentlichen Teilen der größten Industriebranche (mit dem größten "Beschäftigungseffekt" einer Investition) das Geschäft aufrecht³⁾. Die Staatstätigkeit wirkt als Existenzsicherung der Überzahl von Kleinbetrieben und ermöglicht die volle Überwälzung steigender Kostpreise auf die Baupreise.

- Die Wohnungspolitik ist eine Abnahmegarantie für große Teile des Wohnungsbaus: der Staat "trägt sowohl das Kapitalrisiko als aber auch das Bewirtschaftungsrisiko mit"⁴⁾, indem er mit Darlehen, Zuschüssen, Bürgschaften, Steuersubventionen und Wohngeld Kauf und Vermietung von Wohnhäusern absichert; unter diesen Umständen können die Hausbesitzer hohe Baupreise leichten Herzens entrichten.

1) Projektgruppe Bhg, a.a.O., S.126; vgl. auch ebenda, S.122

2) "Strukturpolitische Überlegungen für die Bauwirtschaft" in: ratio-neller bauen" Nr. 9 (Sept.) 1969, S. 12

3) Gerade in den letzten Jahren wurden umfangreiche Stadtsanierungs-Programme in Gang gesetzt und vom Bund bezuschußt mit dem ausdrücklichen Ziel, den zu erwartenden Rückgang im Wohnungsbau und entsprechende Beschäftigungsminderungen aufzufangen - vgl. hierzu z.B. die Begründung der Bundesregierung zum Städtebau-Förderungsgesetz!

4) Jaschinski, Finanzierung des Wohnungsbaus, S.22

- Staatliche Bausparprämien erleichtern den Kauf der immer teureren Eigenheime.
- In der Anmietung oder Übernahme überteuerter Geschäftshäuser - deren Bauherren wegen rasch steigender Baupreise oft vom Konkurs bedroht sind - tun sich in letzter Zeit Gemeindeverwaltungen hervor¹⁾.
- Als Bauherr scheint der Staat im Hoch- und Tiefbau den Preisforderungen der Baukapitalisten hilflos gegenüberzustehen. Nach den staatlichen Vorschriften für den Kauf solcher Bauten (VOB) muß der gezahlte "Preis auf jeden Fall die fixen Kosten und einen Gewinnzuschlag enthalten."²⁾ Anstandslos bezahlen staatliche Stellen auch Baupreise, die durch Absprachen zustande kamen. "Auf der Ebene der Preispolitik des Staates steht der permanenten Finanzknappheit die Bereitschaft des Staates gegenüber, überhöhte Preise zu zahlen."³⁾

Angesichts der Zersplitterung der Bauwirtschaft, der Abwesenheit marktbeherrschender Großunternehmen droht den Kapitalisten dieser Branche ständig Profitminderung durch unregelmäßige Preiskonkurrenz. Das probateste Mittel dagegen sind Preisabsprachen; sie sind wahrscheinlich nur dort möglich, wo angesichts der Größe eines Bauprojekts nur kapazitätsstarke Großunternehmen sich um den Auftrag bewerben können. Die Absprachen (zu denen sich durchaus 30-40 Unternehmen zusammenfinden können (4)) scheinen in der Bauwirtschaft besonders häufig und gut organisiert zu sein.

- 1) In Westberlin z.B. mietet die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte die vom Großspekulanten Mosch gebauten Geschäftshäuser Nachodstraße und "Berlin-Center". Der größte Teil des vom Leerstehen bedrohten Spekulationsbaus "Kudamm-Karree" wird von der Senatsverwaltung gemietet. Das Bezirksamt Steglitz mietet 20 Geschosse des durch Baupreissteigerungen von 40% während der Bauzeit vom Konkurs bedrohten "Steglitzer Kreisel", zu dem hin auch eine neue U-Bahn-Linie im Bau ist (der Boden dieses Objekts wurde der Spekulantin Kressman-Zschach von öffentlichen Stellen zu Billigstpreisen zugeschoben) - evtl. kauft sich der Senat hier als Gesellschafter ein. - Alle diese Fälle stammen allein aus dem Jahr 1973.
- 2) Heuer, Preisbildung auf dem Baumarkt, S. 42
- 3) Projektgruppe Baumarkt, Über die Industrialisierung des Bauens, in: Arch+ 19 (1973), S.58
- 4) vgl. "Spiegel" 44/1973. Das vom "Spiegel" beschriebene Vorgehen von 41 Baufirmen bei der Preisabsprache für den Rohbau des Bremer Postamts I, ein 7-Millionen-DM-Objekt, läßt darauf schließen, daß zu Preisabsprachen über weite Bereiche der Bauwirtschaft hin sich eine große Zahl von Großunternehmen fest organisiert hat. So gibt es z.B. eine Art Bonus-System, nach dem eine Firma, die auf das Ausbieten zu einem Objekt verzichtet, einen Bonuspunkt erhält; mit der Zahl der Bonuspunkte steigt die Chance, bei der nächsten Absprache den Zuschlag zu bekommen.

"In der Tat sind wohl in keinem anderen Wirtschaftsbereich Preisabsprachen, Kartelle und Arbeitsgemeinschaften so gegenwärtig und so bedeutsam wie in der Bauwirtschaft (...). So werden die Unternehmer im allgemeinen die Preisuntergrenze der Ausschreibung, den sog. Nullpreis, gemeinsam ermitteln. Zu einem festgelegten Marktpreis, der höher als der Nullpreis ist, bietet dann der herausgestellte Unternehmer an, die anderen liegen darüber und kommen nicht zum Zuge." (1) Die bekanntgewordenen Fälle von Preisabsprachen beziehen sich meist auf staatliche Aufträge, doch wahrscheinlich sind auch private Bauherren Opfer solcher Praktiken.

Eine weitere und fester organisierte Methode, Preiskonkurrenz zu vermeiden und wenigstens Teilmärkte in den Griff zu bekommen, dürften die vorwiegend von Großunternehmen gebildeten sog. ständigen Arbeitsgemeinschaften sein. Autoren mit guter Branchenkenntnis behaupten, daß "die Großfirmen in Arbeitsgemeinschaften ganze Marktbereiche blockieren können und in dem gemeinsamen Engagement mit der Konkurrenz ein Mittel zur Kontrolle untereinander sehen." (2)

Die staatlichen Subventionen, Abnahme- und Beschäftigungsgarantien haben auch den Kleinunternehmen Arbeit und Gewinne gesichert. Diese Kleinbetriebe arbeiten besonders unwirtschaftlich, können aber dank der staatlichen Politik ihre hohe und durch Kosteninflation rasch wachsenden Preise realisieren. Die Oberzahl der Kleinbetriebe wirkt als "Schild", in dessen Schutz die wenigen Großunternehmen ungestört Extraprofite realisieren können. So will unter Bedingungen der staatlichen Beschäftigungsgarantie Preiskonkurrenz nicht recht aufkommen - der Druck zur Produktivitätserhöhung, der sich vom starken Druck der steigenden Kosten erwarten ließe, entfällt, die Baupreise steigen ungehindert.

3.24 Industrialisierungstendenzen und Baupreise

Zweifelloos ist die staatliche Beschäftigungspolitik nicht der Hauptfaktor gewesen, der Industrialisierung des Hochbaus bislang verhinderte. Dem widerspräche schon die Entwicklung im Straßenbau, der zu 99% von staatlichen Aufträgen abhängt und gleichwohl die am stärksten industrialisierte Sparte der Bauwirtschaft ist.

1) Heuer, S.45f. Neben dem Lapsus "festgelegter Marktpreis" ist die Tatsache bemerkenswert, daß der Autor derlei gesetzwidriges Verhalten "verständlich" findet, angesichts einer angeblichen Monopolstellung des Staats als Auftraggeber (die er wenige Seiten zuvor selbst beschriftet - vgl. S. 217), und es als "Selbstschutz der Anbieter" qualifiziert (ebenda, S.54).

2) F. Jokusch 1965, zit. nach Rosenbrock, Industrialisierung des Bauens, S.66

Hier "setzen sich immer mehr Produktionstechniken durch, die dem hier vertretenen Begriff der Industrialisierung entsprechen: es handelt sich hierbei um die - oft gleisgeführten - "Fertiger", die außer der Erdbewegung die komplette Produktion leisten." (1) Die Zahl der "Fertiger" hat sich von 1958-66 verdreifacht - sie übersteigt heute um die Hälfte die der (spezialisierten) Straßenbaubetriebe. Von 1962-72 haben sich die Preise im Straßenbau um nur 26,7% (Hochbau: 72-75%) erhöht. (2)

Die Ursachen der spezifischen "Plückständigkeit", der Unterindustrialisierung³⁾ der Bauwirtschaft, sind sicherlich nicht die in der bürgerlichen Literatur angegebenen - weder geringe Größenordnung noch Verschiedenartigkeit der Bauaufträge, weder die Gebundenheit der Gebäude an den Boden (auch Straßen sind boden-gebunden!) noch die lokale Beschränktheit des Absatzmarktes (Transportkosten; beschränkte örtliche Märkte) sind ernstzunehmende Hinderungsgründe für Industrialisierung des Bauens, da die gleichen Faktoren die Industrialisierung anderer Bereiche nicht verhinderten. Dies braucht hier im Einzelnen nicht diskutiert zu werden - fest steht jedenfalls, "daß es (...) objektive, aus dem Charakter des Produkts resultierende Faktoren, die eine Industrialisierung unmöglich machen, nicht gibt." (4)

1) Rosenbrock, S.81

2) vgl. ebenda, S. 28, und: BJ 1973, S.24, S.46, S.56 u. S.59

3) Unter Industrialisierung soll hier verstanden werden: serienmäßige Fertigung komplexer Bauteile in zentralen Betrieben, wobei der Produktionsprozeß als Arbeitsprozeß nicht mehr von den Fertigkeiten der Arbeitskräfte, die sich lediglich unterstützender Maschinen bedienen, strukturiert wird. (dies wäre handwerkliche Produktionsweise), sondern durch das Zusammenwirken von Maschinen, die die Arbeitskräfte weitgehend ersetzen. (vgl. hierzu: Projektgruppe Bhg, Industrialisierung des Bauens, in: Kursbuch 27 (1972), S. 103f.; Posenbrock, S. 75ff. u. S. 105ff.) - Auf die Einwände der Projektgruppe Baumarkt, Industrialisierung des Bauens, in: Arch+ 19 (1973), S. 50ff. gegen diesen Industrialisierungs-Begriff kann hier nicht weiter eingegangen werden. Bemerkt sei nur, daß die von der Gruppe apostrophierte "Industrialisierung von außen", durch industrialisierte Fertigung der Vorleistungsprodukte (Stahlprofile, Verbundbaustoffe etc.) eine Sackgasse sein dürfte, denn, wie die Gruppe selbst bemerkt: "Die Vorleistungsindustrie reproduziert (...) die technologisch zurückgebliebene Struktur der konventionellen Bauproduktion." (ebenda, S.51). Derselbe Einwand dürfte für den Hinweis auf "verbesserte Herstellungsverfahren" (ebda., S.50) auf konventioneller Basis gelten: auch jene erhalten nur die [handwerklich-manufaktuelle] Produktionsweise.

4) Rosenbrock, S. 68. Ausführlichere Auseinandersetzungen mit den in der Literatur genannten Gründen für mangelnde Rationalisierung und Industrialisierung der Bauwirtschaft in: Projektgruppe Bhg, a.a.O., S.109ff.; Rosenbrock, S.80ff.; vgl. auch aus der Sicht des bürgerlichen Ökonomen: H. Feicht, Die Engpässe der Bauwirtschaft, in: GW 1/1971, S.33ff

Auch fehlt es keineswegs an Techniken industrialisierten Bauens: Skelettbauweise, Klein- und Großtafelbauweise werden heute in anderen Ländern weitgehend angewandt: in Großbritannien wurden schon 1967 30% aller Wohnbauten (36% aller Etagenwohnungen) in Fertigteilbauweise hergestellt, in der DDR gar 97% - in der BRD im selben Jahr nur 5%¹⁾. Die technologisch weiter fortgeschrittene Zellenbauweise ist heute voll entwickelt und wurde schon praktisch vorgestellt²⁾. - Schon vor 10 Jahren war bekannt: "Die Vorteile der Fertigteilbauweise liegen in den zur Zeit gegenüber konventioneller Bauweise bis zu 20% niedrigeren Preisen, in der sicheren Kalkulation, in der wesentlich kürzeren Bauzeit(...); die Nachteile bestehen vor allem in den Transportschwierigkeiten für große Bauelemente."³⁾ Preisvorteile ergeben sich bei großen Serien, sobald mehr als 300 Wohnungen produziert werden⁴⁾.

Bewirkt weder der Charakter des Produkts noch fehlende Technologie die Unterindustrialisierung der Bauwirtschaft, so müssen die Ursachen der Rückständigkeit in der Struktur und Verwertungsweise dieses Industriezweiges selbst liegen: es ist die kleinbetriebliche Struktur, die Überzahl kapitalschwacher Kleinunternehmen, die sich teilweise nur durch die staatliche Ausgaben- und Subventionspolitik am Leben halten können, sowie die vorherrschende handwerkliche Produktionsweise. Damit sind die Ursachen der "Unterindustrialisierung" der Bauwirtschaft aber historischer Art - einer Industrialisierung - ob sie nun von den Bau-Großunternehmen oder von anderen Branchen her kommt - stehen keine grundsätzlichen Hindernisse im Weg.

1) Annual Housing and Building Statistics 1967, S.50ff., und BJ 1973, S. 38 u. S. 42

2) vgl. Rosenbrock, Industrialisierung des Bauens, S.113

3) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S.361. Der Vorteil sicherer Kalkulation und kurzer Bauzeit fällt bei rasch steigenden Baupreisen besonders ins Gewicht; gegenwärtig liegen die Endpreise konventionell gebauter Häuser um 10% und mehr über den zu Baubeginn veranschlagten Kosten.

4) 100 Fertigteilwohnungen pro Serie: sind mit 1300 DM/qm noch wesentlich teurer als konventionell gebaute; erst mit 300 Wohnungen pro Serie wird mit 800 DM/qm der Preis konventioneller erreicht, mit 500 Wohnungen um 12%, mit 800 Wohnungen mit 18% unterschritten (Herrmann, Industrielle Bauweisen bieten Sondervorteile, in: GW 11/1972, S. 595ff.). Den Preisen liegt allerdings Großplattenbauweise zugrunde - weder Innenausbau noch Fundamentierung sind hier industrialisiert; ein weiter fortgeschrittener Fertigteilbau dürfte wesentlich stärkere Kostenvorteile bringen.

Tatsächlich hat sich der Fertigteilbau (verstanden als Ausdruck einer Industrialisierung) auch in der BRD immer mehr ausgebreitet in den letzten Jahren.

Anteil des Fertigteilbaus an den Baugenehmigungen 1965 und 1972

	1965	1972
Wohnungsbau insgesamt	259,3 Mio cbm	266,2 Mio cbm
dar.: Fertigteilbau:	8,3 " " = 3,2%	16,0 " " = 6,0%
Nichtwohnbau	181,9 " "	230,9 " "
dar.: Fertigteilbau:	8,9 " " = 4,7%	46,6 " " = 20,2%

Quelle: BJ 1973, S.38-42, und eig. Berechnung.

Auch 1972 noch macht der Fertigteilbau, gemessen am Produktionswert, nur 9,2% des gesamten Hochbauvolumens aus (über die materielle Bauleistung, wie sie sich z.B. in der Meßzahl "Mio. cbm" ausdrückt, liegen keine vergleichbaren Berechnungen vor); er ist also nach wie vor von relativ geringer Bedeutung. Am raschesten breitet er sich aus im Nichtwohnbau und hier besonders im Schulbau und im gewerblichen Hochbau (Betriebsgebäude) (ca. 30% der jeweiligen Gesamtbauleistung)¹⁾. Während im Schulbau umfangreiche Forschung und Entwicklung sowie gezielte Auftragspolitik des Staats die Ursache für das Vordringen des Fertigteilbaus sein dürften, ist es im gewerblichen Bau wahrscheinlich die Tatsache, daß die Bauzeiten hier kürzer, damit "konjunkturgerechter", und die Endpreise stabiler sind, daß der Staat die Abnahme hier nicht subventioniert und daß bei Verwendung von Fertigteilen "die Anpassung an veränderte Produktionsabläufe"²⁾ möglich ist.

Offenbar ergibt Fertigteilbau in der Regel keine direkten Preisvorteile für den Abnehmer, sondern ist nur unter Bedingungen der Baupreisinflation preisstabiler und flexibler einsetzbar. Gemessen an den veranschlagten Baukosten, liegen im Wohnungsbau die Fertigbaupreise etwa ebenso hoch wie im konventionellen Bau und sind seit 1965 stetig deren allgemeiner Preissteigerung gefolgt; im Nichtwohnbau waren die Fertigbaupreise zeitweilig

1) gemessen an den veranschlagten Baukosten; berechnet nach BJ 1973, S. 40-42 u. S. 72.

2) Bauvorausschätzung S. 80; vgl. auch Projektgruppe Bhg, Industrialisierung des Bauens, in: Kursbuch 27(1972), S. 130

etwas niedriger als im konventionellen Bau, sind aber den raschen Preissteigerungen 1970/71 gefolgt¹⁾. Das läßt sich nur damit erklären, daß "schließlich auch Fabrikanten von Fertighäusern bei den Angeboten von den Marktpreisen ausgehen."²⁾ Soweit der Fertigteilbau Preisvorteile ergibt, werden sie nicht an die Kunden weitergegeben, sondern von den Baukapitalisten als Extraprofit eingesteckt.

Nun können nur Großunternehmen, die im Schutz der Kleinbetriebe ohnehin schon Extraprofit erwirtschaften, sowie branchenfremde Großkapitale eine Industrialisierung im Bau durchführen: ein Fertigteilwerk wird erst ab einer Produktion von ca. 1000 Wohnungen pro Jahr rentabel; es verlangt Investitionen von mehr als 10 Mio. DM. Folglich wäre "weit weniger als 1/2% der ca. 65000 Kapitale des Bauhauptgewerbes von ihrer Finanzkraft her überhaupt zu einer Industrialisierung in der Lage."³⁾ Soweit sich die Industrialisierung der Bauwirtschaft durchsetzt, muß sie die Mehrzahl der Kleinunternehmen ruinieren; "das fixe Kapital dieser Betriebe ist für industrialisiert fertigende Fabriken völlig uninteressant, und die Ware Arbeitskraft ist im Bausektor so mobil wie nirgendwo sonst."⁴⁾ Industrialisierung des Bauens hätte also eine Strukturkrise, verbunden mit starker Unternehmens- und Betriebskonzentration, zur Folge.

Dieser Prozeß wird sich aber nur sehr langsam durchsetzen: Fertigteilbau ist nur bei relativ hohen Serien (300 und mehr Wohnungen) und Produktionsziffern (1000 und mehr Wohnungen pro Jahr) rentabel. Da gegenwärtig die Großunternehmen keinen sehr hohen Anteil der Gesamtproduktion liefern und

1) veranschlagte reine Baukosten	1965	1968	1972	
im Wohnungsbau insges.:	586	620	881	DM/qm Wohnfl.
dar. Fertigteilbau:	537	599	928	" " "
im Nichtwohnbau insges.:	79	83	122	DM/cbm
dar. Fertigteilbau:	81	72	110	" "

aus: BJ 1973, S.39f. u. S.42

Die Preise sind absolut nicht vergleichbar, da im Fertigteil-Wohnbau der - teurere - Eigenheimbau überdurchschnittlich hoch ist, im Fertigteil-Nichtwohnbau der Anteil der - billigeren - Betriebsgebäude überdurchschnittlich vorwiegt.

2) W. Baerlecken 1962, zit. nach: Rosenbrock, Industrialisierung des Bauens, S. 111

3) Rosenbrock, S. 121

4) Projektgruppe Bhg, Industrialisierung des Bauens, in: Kursbuch 27 (1972), S. 129

die Baumärkte zudem regional beschränkt sind, können die Vorteile industrialisierter Produktion auf großer Stufenleiter auch in nächster Zeit von kaum einem Unternehmen voll realisiert werden; die Extraprofite und damit der Anreiz zum industrialisierten Bau sind gegenwärtig vermutlich relativ gering. Im übrigen werden gegenwärtig nur die Rohbauten aus Fertigteilen erstellt, während der gesamte Ausbau in konventioneller Weise abläuft: auch von hier aus sind die Kostenvorteile für die Baukapitalisten gegenwärtig noch nicht voll realisierbar¹⁾.

Ist so rasches Vordringen des Fertigteilbaus durch die Struktur der Bauwirtschaft selbst behindert, so wird auch der Staat alles unternehmen, um eine Strukturkrise zu mildern - das kann er aber nur, wenn er einen zu raschen Abbau der zur Industrialisierung unfähigen Kleinkapitale verhindert.

So wird industrialisiertes Bauen nur relativ langsam vordringen und noch lange parallel zu konventionellem Bau existieren.

Das ist gegenwärtig auch innerhalb der Bau-Großunternehmen der Fall: "Die bisherigen Schritte zum Übergang zur Fertigteilbauweise wurden durchweg von den großen Kapitalen des Bhg vollzogen, deren größte sich durchweg zentrale Fabriken für betongegossene Fertigteile zugelegt haben, ohne deshalb die konventionelle Bauweise (...) aufzugeben." (2)

Über lange Zeit hin wird also konventionelle Bauweise von Kleinbetrieben das Wachstum der Baupreise bestimmen, während die Kostenvorteile industrieller Produktionsmethoden von den Großunternehmen als Extraprofite realisiert, d.h. nicht an die Käufer weitergegeben werden. Die Struktur der Bauwirtschaft selbst, die im Verein mit staatlicher Politik jahrzehntelang eine Industrialisierung verhinderte, wird in Zukunft deren Durchsetzung verlangen. Eine Verminderung der Baupreissteigerungen ist erst dann zu erwarten.

1) A. Wolfram behauptete 1969: "Der Durchbruch wurde schließlich durch den vor einigen Jahren erheblichen Mangel an Arbeitskräften erzwungen; keinesfalls jedoch (...) war ein spürbarer Preisvorteil gegenüber dem herkömmlichen Bau bestimmend." (zit. nach Rosenbrock, S.111) - diese Aussage ist angesichts der Stellung von Wolfram als Geschäftsführer des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie sicherlich interessengerechtfertigt und mag allenfalls in der Tendenz richtig sein. - vgl. auch Rosenbrock; S.121.

2) ebenda, S.121

ten, wenn Fertigteilbau den Markt bestimmt. Es ist also noch reine Zukunftsmusik, wenn von der "dringend erforderliche(n) Produktivitätssteigerung im Wohnungsbau (...) [die] nur durch verstärkte Anwendung industrieller Baumethoden erreicht werden" kann, "eine damit verbundene Preisstabilisierung"¹⁾ erwartet wird. Doch selbst eine durchgreifende Industrialisierung wird lediglich die überdurchschnittlichen Baupreissteigerungen auf das allgemeine Maß "säkularer Inflation" verringern - ein Ende finden würden die Baupreissteigerungen in einem kapitalistischen Wirtschaftssystem allenfalls vorübergehend in einer schweren Krise.

1) "Anwendung industrieller Baumethoden im Wohnungsbau" in: BBauBl 12/1972, S. 560

3.3 Das Haus- und Grundeigentum

3.31 Zur Geschichte

Industrialisierung und rasches Städtewachstum einerseits, niedrige Löhne der Arbeiter andererseits machten seit dem 19. Jahrhundert umfassenden Mietwohnungsbau notwendig und, bei entsprechend schlechter Wohnungsqualität und Ausbeutung der Mieter, auch profitabel.

3.311 Die Fraktionen des Haus- und Grundbesitzes von der Industrialisierung bis 1914

Kleinbürgerliche Hausbesitzer

Die wesentlichste Gruppe der Miethaus-Besitzer waren die Besitzbürger (vgl. auch S. 104). Sie begannen meist mit der Vermietung von Teilen ihrer eigenen Wohnhäuser, die sie zu diesem Zweck aus- und umbauten, mit Seiten- und Hofgebäuden versehen. Aus der Vermietung konnten rasch genügend Profite akkumuliert werden, sodaß diese Besitzbürger bald Mietkasernen bauen konnten, welche systematisch auf dichteste Überbauung der Grundstücke und Stockwerkhäufung, also enge Zusammendrängung der Mieter, und auf Einsparung aller 'überflüssigen' nicht profitträchtigen Einrichtungen hin konzipiert waren. ¹⁾ In solchen Häusern waren "die Lebensbedingungen unerträglich. Sie sind aus den Nutzerwägungen der grundbesitzenden Bürgerschaft hervorgegangen; an die Bedürfnisse der Bewohner war nicht gedacht." ²⁾

Ein berühmtes Beispiel solcher Profitsuche durch Verwertung von Mietkasernen und extreme Ausbeutung der darin wohnenden Arbeiter waren die sog. Wülknitzschen Häuser in Berlin. Der preußische Kammerherr von Wülknitz hatte 1820-24 mit schlechtem Baumaterial 5 Arbeitermietkasernen gebaut, 'hoch mit Hypotheken belastet', welche zeitweilig von bis zu 2300 Menschen in 400 Stuben bewohnt waren, wobei selbst die Keller an Weher mit ihren Familien und ihren Webstühlen vermietet wurden. Die Häuser gingen durch mehrere Hände, jeweils dem Verkäufer Profit erbringend und brachten schließlich einem Justizrats-Sekretär bei "einem Kapital von 104 000 Reichthalern (...) eine Einnahme [die] auf etwa 8-10 000 Reichsthaler anzuschlagen" ³⁾ war -

1) Vgl. Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 25 ff.; Hegemann, Steinernes Berlin, S. 191.

2) Daseinsformen der Großstadt, S. 323.

3) Spörhase, Wohnungsunternehmungen, S. 24; vgl. auch Berliner Arbeiterviertel I, S. 79 f.

also 8-10 % Profit und Grundrente.

Bei solchen Verhältnissen "Mietskasernen Landbesitzer mit Sicherheit profitierend" waren, wurden von Banken und privaten Geldgebern ohne Zögern neue Hypotheken vergeben. In Berlin wurden um die Jahrhundertwende gebaute Häuser bis zu 70 und mehr % ihres Schätzwertes beliehen.¹⁾ Die durchschnittliche Größe einer Mietskasernenblocks - so kamen z. B. in Berlin 1893 durchschnittlich 25 Bewohner, 1897: 48, um die Jahrhundertwende: 77 Bewohner auf ein Haus.²⁾ - doch war wegen hoher Kredite zum Bau oder Kauf dieser immer größeren Häuser nur wenig Eigenkapital erforderlich. Kapitalanlage in Miethäusern war so nicht nur den reichen Bürgern, sondern auch dem bessergestellten Kleinbürgertum - Handwerker, mittlere Beamte und Angestellte - möglich geworden. Der überwiegende Anteil des Gewinns aus diesen Häusern floß freilich an das Finanzkapital, denn es wurden Hypotheken oft von solcher Höhe aufgenommen, daß der Hausbesitzer nur noch als "Verwalter für die Hypothekengläubiger" erscheint.³⁾ Auf das verbleibende Eigenkapital ließ sich immerhin noch eine Rendite von 6 - 10 % erwirtschaften - doch wo das Eigenkapital selbst gering war, konnte der Besitzer auch nicht reich werden.⁴⁾

Vermögensverwertung, zumal der Betrieb von Arbeitermietskasernen, brachte damals allerlei "Nachwirkungen" mit sich - starker Verschleiß der vollgenackten Häuser, eine wachsende Zahl staatlicher Bau- und Sanitätsvorschriften, und bei den am Rande des Existenzminimums lebenden, oft in Arbeitslosigkeit versetzten Arbeitern häufige Zahlungsunfähigkeit, d. h., "Mietausfälle. Die Folge war, "daß der kapitalstarke Unternehmer sich mehr und mehr von der Wohnungsunternehmung zurückzieht. Sie blieb Leuten überlassen, die ihre kleinen Mittel möglichst gut verzinsen möchten, und die zudem noch die Aussicht auf den unverdienten Wertzuwachs in der Zukunft lockt."⁵⁾ Den

1) Reich, Wohnungsmarkt in Berlin und Umgebung, S. 33.

2) Berliner Arbeiterviertel I, S. 136; Damaschke, Bodenreform, S. 21.

3) C. J. Sachs 1904 - zit. nach Fritzkeleit, Das kommandierte Hund, S. 75.

4) Vgl. Fritzkeleit, S. 75; Reich, S. 33. In der Mietskasernenstadt Dresden zahlten 1911 nur 36 % der Hausbesitzer zu den "wohlhabenden Kreisen" (mehr als 4000 M. Jahreseinkommen aus Erwerbstätigkeit und Hausbesitz), während ein Drittel relativ niedriges Einkommen (1600-3500 M.), 2,4 % ein geringes Einkommen (800-1600 M.) bezog (Adolf Weber, Wohnungsproduktion, S. 272). - Das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Arbeiters lag damals bei ca. 800-1200 M. (vgl. Fritzkeleit, S. 25 ff.).

5) Wolf Meier, Wohnungsproduktion, S. 269.

als besonders "unbequem" und risikoreich geltenden Arbeiterwohnungsbau scheuten auch die auf solide Kapitalanlage bedachten Kleinbürger. So entstand ein enormer Mangel an solchen Wohnungen, den vor allem Spekulantennutzten, welche das größere Risiko auf sich nahmen, um die Monopolrente aus der Zusammenpferchung und Ausbeutung der Arbeiter einzustreichen. So war hier "die ganze Angelegenheit fast nur den hartherzigen, geldgierigen, meistens mittellosen, mit erborgtem Geld sich durchschwindelnden Pausfuschern überlassen."¹⁾

Nach dem durch Überspekulation erzeugten großen Wirtschaftskrach 1873, der auch der fieberhaften Spekulation in Boden und Häusern ein Ende setzte, gründeten die Haus- und Grundbesitzer 1875 eine nationale Interessenorganisation, den "Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundbesitzer", der die schon bestehenden Organisationen zusammenfaßte. Er vertrat systematisch und zum Teil sehr erfolgreich die Interessen der Haus- und Grundbesitzer in staatlichen Gremien und propagierte sie öffentlich. In der Folge schufen sich die Haus- und Grundbesitzer sogar eigene Banken (für Bau-Zwischkredit) und Versicherungen.²⁾

Finanzkapital

Die "kapitalstarken Unternehmer", das heißt das Finanzkapital machte sich mit der Wohnungsvermietung nicht die Hände schmutzig. Es realisierte zunächst den Löwenanteil der Profite über die Hypothekenzinsen. Seit etwa 1890 wurde aber unter maßgeblicher Beteiligung der Großbanken und in Verbindung mit Hypothekenbanken große "Terraingesellschaften" gegründet. Sie betrieben das gesamte Baugeschäft: Bodenspekulation, Finanzierung, Bau, Verkauf und Bewirtschaftung von Häusern.³⁾ Schwerpunktmäßig betrieben sie aber Bodenspekulation (wobei sie große Areale selbst erschlossen und teils verkauften, teils bebauten). Damit hatte das Finanzkapital sich einen

1) Spörrhase, Wohnungsunternehmungen, S. 25; vgl. auch: Adolf Weber, Bodenrente, S. 83 ff.

2) Vgl. Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S. 13 ff.

3) Vgl. Adolf Weber, Bodenrente, S. 143 f.; ders., Wohnungsproduktion, S. 262.

Großteil der Gewinne aus Grundrenten-Wachstum vor allem in den Großstädten gesichert. Nur zwei oder drei Städte bauten selbst Wohnungen für die ortsansässigen Arbeiter (z. B. Freiburg). ¹⁾ Angehörige von Gemeindeparlamenten, Regierungen und Staatsverwaltungen nutzten ihrerseits ihre Kenntnisse der Verwaltungsinterna, um ihr Salär durch Grundstücksspekulation zu vermehren.

Der Staat

In ihrer Politik gegenüber den Haus- und Grundbesitzern waren die staatlichen Gremien, vor allem die Gemeinden, einerseits geleitet von fiskalischen Interessen: möglichst wenig Mittel für Stadtentwicklung und Wohnungsbau zu verausgaben. Andererseits folgten sie den Interessen der Haus- und Grundbesitzer (vor allem in Preußen, wo 50 % der Stadtverordneten Haus- und Grundbesitzer waren), soweit dies nicht direkt mit anderen Wirtschaftsinteressen kollidierte.

Den Prinzipien preußischer Sparsamkeit folgend, versuchte im 19. Jahrhundert der Staat, die Städtebaukosten so gering wie möglich zu halten, ohne dabei die Profite der Haus- und Grundbesitzer zu beschneiden.

So kam z. B. in Berlin nach jahrelangem Streit, ob Staatsregierung oder Gemeinde die Planungskosten tragen sollte, ein vom Polizeipräsidenten 1858 aufgestellter Bebauungsplan zustande, der riesige Baublocks mit tiefen, mit mehreren Hintergebäuden bebaubaren Grundstücken dekretierte. "Gereicht es doch, wie der geheime Baurat Kyllmann noch im Jahre 1905 in der Berliner Stadtverordnetenversammlung feststellte, dem zum Straßenbau Verpflichteten zum Vorteil, wenn er möglichst wenig Straßen und dafür möglichst tiefe Baublöcke herstellt." ²⁾ Dieses Bebauungsprinzip großer Baublöcke ging nicht zuletzt auf die Mitarbeit der Grundbesitzer zurück: sie konnten so ihre Grundstücke mit bis zu vier Hintergebäuden bebauen, und überließen das Straßenland (dessen Wert im Verhältnis zur Grundstückstiefe minimal wurde) dem Staat kostenlos. An sich hätte der preußische Staat für Straßenland Entschädigungen zahlen müssen, ersparte sie sich aber durch diesen den Hausbesitzern eingeräumten Vorteil. Gleichzeitig wurden dadurch die Straßenbaukosten des Staates wesentlich geringer, als bei einer Bauweise mit kleineren Baublöcken. ³⁾

Seit 1875 (Fluchtliniengesetz) mußten die Straßenbau- und Erschließungskosten von den Grundbesitzern getragen werden - das Bebauungsprinzip

1) Vgl. insgesamt: Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 146; Pohle, S. 112 und S. 141 f.; Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 37 und S. 102; Spörhase, S. 50; Adolf Weber, Bodenrente, S. 107.

2) Hegemann, Steinernes Berlin, S. 218 f.

3) Vgl. Ebenda, S. 212 ff.

großer Blöcke und tiefer Grundstücke blieb dank der Grundbesitzer-Mehrheit in den Stadtparlamenten und der Grundbesitzer-Freundlichkeit der preußischen Regierung erhalten. Je tiefer das Grundstück, umso geringer die relativen Straßenkosten. Ähnlich wie in Berlin wurde auch in anderen Städten verfahren. - Da die Grundbesitzer ohnehin die Erschließungskosten tragen mußten, war es für sie ^{oft} vorteilhafter, die Straßen selbst zu bauen - hier nahm das Geschäft der Terraingesellschaften seinen Anfang. ¹⁾

Das Prinzip staatlicher Sparsamkeit - "denn die Stadtverwaltungen waren so gut wie immer der Auffassung, daß die Boden- und Wohnungspolitik nichts kosten dürfe" ²⁾ - verband sich auch sonst aufs Glücklichste mit den Interessen der Haus- und Grundbesitzer. Der Staat nahm selbst teil an der Bodenspekulation, ersparte sich andererseits umfassende Planung oder gar eigene Baukosten, in dem er der "privaten Initiative" das Feld überließ. Wie geringfügig die staatlichen Eingriffe bei Bauordnung oder Wohnungsinspektion waren, ist schon beschrieben (S. 18f.). Staatliche Eingriffe in das Besitzrecht selbst waren außerordentlich selten (es gab bis 1918, außer in Frankfurt/M., keine Möglichkeit der Grundstücksumlegung). Enteignungen waren selten, wurden zum großzügig bemessenen "vollen Wert" entschädigt und daher vom Enteigneten "als ein Glücksfall empfunden." ³⁾ Selbst der Bauschwindel, der doch Teile der Wirtschaft schädigte und dem Glauben der Bevölkerung an die Gerechtigkeit der Gesellschaftsordnung nicht gerade förderlich war, wurde vom Staat nicht verhindert: Gesetze zum Schutz der Bauhandwerker vor Bauschwindel wurden entweder gar nicht verabschiedet (1899) oder praktisch nicht in Kraft gesetzt (1909). ⁴⁾

Auch die Besteuerung der Haus- und Grundbesitzer war minimal und wirkungslos: unbebauter Boden wurde gar nicht, bebauter nur nach seinem landwirtschaftlichen Wert, also ganz geringfügig mit einer Grundsteuer belegt. Der "Mitarbeit" der Grundeigentümer beim Einkommenssteuergesetz war es zu verdanken, daß sie hier nur nach ihrer Selbsteinschätzung besteuert

1) Das Bebauungsprinzip tiefer schmaler Grundstücke und entsprechend geführter Straßen blieb keineswegs auf die preußischen Städte beschränkt, sondern herrschte in nahezu allen deutschen Großstädten (Hamburg, München..). Vgl. hierzu insges.: Hegemann, S. 216 ff.; Reich, Wohnungsmarkt in Berlin, S. 14; Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 112 ff.; Adolf Weber, Bodenrente, S. 90 f.

2) Spiethoff, S. 95.

3) Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 175; Siehe auch ebenda, S. 145; Spiethoff, S. 113.

4) Damaschke, Bodenreform, S. 154 ff.; Reich, Wohnungsmarkt in Berlin, S. 24 f.

wurden. Eine Besteuerung des Bodenwert-Zuwachses, seit 1904 in Gemeinden, seit 1911 reichseinheitlich, wurde auf Intervention des Hausbesitzer-Verbandes hin völlig verwässert und blieb wirkungslos, sodaß sie sich bald - wie der Verband triumphierend berichtet - "als ein völliger Fehlschlag herausstellte." 1)

Obrigens ist es auch nicht zuletzt der "tatkraftige (n) Mitarbeit des Verbandes [der Haus- und Grundbesitzer] am Bürgerlichen Gesetzbuch " 2) zu verdanken, daß Boden und Gebäude rechtlich prinzipiell jeder anderen beweglichen Ware gleichgestellt wurde. Das Mietverhältnis basiert im BGB auf der Fiktion der Gleichheit der Vertragspartner, sodaß die vielen schönen Paragraphen über Hausbesitzer-Pflichten gegenüber dem Mieter (§§ 536-548) durch "freie" Vereinbarung in jedem Mietvertrag aufgehoben werden können.

Im übrigen war die staatliche Politik gegenüber den Haus- und Grundbesitzern nichts weiter als ein Ausfluß von deren Interessen: die Gemeindeparlamente wurden von den Haus- und Grundbesitzern beherrscht und folgten in ihrer Aktivität ganz deren Interessen, und die Zentralregierungen standen den Gemeindeparlamenten hierin nicht nach. Das fing schon an bei der Ausdehnung der Mietskasernen-Bauordnungen auf ländliche Gebiete und der Veröffentlichung von Bebauungsplänen, welche der privaten Bodenspekulation das Tätigkeitsfeld anzeigten und öffneten. 3) Die Gemeindeparlamente suchten zu starke Bautätigkeit zu unterbinden, da sie für Hausbesitzer geschäftsschädigend wirkte; vor allem Arbeiterwohnungsbau war ihnen ein Dorn im Auge - nicht nur, weil sie politisch 'bedenkliche' Zusammenballungen fürchteten sondern auch weil Arbeiter wenig steuerkräftig sind. Soweit die staatlichen Gremien beim Verkauf von eigenem Boden nicht selbst spekulierten, übertrugen sie dessen Weiterverwertung privaten Gesellschaften (wie z. B. beim Verkauf des Kölner Befestigungsgeländes 4) oder bei der großen Spekulation mit dem Manöverfeld in Berlin-Tempelhof).

1) Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S. 24; vgl. Ehenda, S. 21 und S. 24; Damaschke, S. 96 ff.; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 135 ff.

2) Rönitz, S. 24

3) "Öffentliche Bekanntmachung eines Bebauungsplanes, der den Planbearbeiter (...) zu keiner Leistung verpflichtet, aber der Spekulation das Tor weit auftut, und Durchführung des Planes durch eine zweite, einseitig private Vorteile verfolgende Behörde (die kommunale Vertretung) auf Kosten eines Dritten (der Masse der Steuerzahler) "sind nach Ansicht von Hegemann (Steinernes Berlin, S. 224) die Ursache für die Entwicklung der Mietskasernenstädte.

4) Vgl. Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 101 f.

Die Tempelhofer-Feld-Spekulation (1907-1912) ist ein klassischer Fall der Verquickung staatlicher und privater Interessen in der Bodenspekulation: Das Manövergelände war zu klein geworden, ein größeres Gelände war in Zossen bei Berlin vorgesehen. In Zossen kauften allerlei hochgestellte preußische Beamte (bzw. ihre Anverwandten) das Land von den Bauern auf und verkauften es an das Kriegsministerium; sie nutzten gleichzeitig ihren Einfluß, um den Erlaß der Wertzuwachssteuer um einige entscheidende Tage zu verschieben, und retteten von ihren 400 %igen Gewinnen noch ca. eine Million Mark, die sie sonst als Steuern hätten zahlen müssen. Das Kriegsministerium selbst, das den Staatsbeamten überhöhte Preise gezahlt hatte, suchte dies mit einem tüchtigen Zugewinn beim Verkauf des Tempelhofer Feldes wieder hereinzuholen; die Regierung erhöhte zu diesem Zweck sogar die zulässige Überbauung des Geländes.

Die Gemeinde Berlin hätte das Tempelhofer Feld gern zum Bau einer Gartenstadt gekauft, in der sich neue Steuerzahler angesiedelt hätten. Dieses Vorhaben bekämpften aber die Berliner Großbanken, die dadurch ein allgemeines Sinken der Bodenpreise und Konkurrenz im Wohnungsbau befürchteten und daher bereit waren, Preise in Höhe maximal genutzten Mietskasernen-Bodens zu zahlen. Aus Angst vor Vergrößerung des "sozialdemokratischen Berlin" verkaufte das Kriegsministerium das Feld aber an die Vorortgemeinde Teltow. "Auf der einen Seite stand der preußische Staat, der kurzfristigen fiskalischen Schacher treiben wollte und sich abergläubisch vor der Vergrößerung des sozialdemokratischen "Wasserkopfes" Berlin fürchtete; auf der anderen Seite standen die Banken, die sich vor der Tempelhofer Gartenstadt und vor niedrigeren Bodenpreisen fürchteten; und auf der dritten Seite drängten die finanziellen Sanierungsbedürfnisse des Kreises Teltow, der am Teltowkanal falsche Bodenspekulation getrieben hatte." 1) Schließlich kaufte für den damals horrenden Preis von 72 Mio. die Gemeinde Tempelhof das Feld - das heißt, die Gemeinde Tempelhof [war] Strohmann für die neue Tempelhofer-Feld-Aktiengesellschaft und mußte ihr die Hälfte der 720 000 Mark betragenden Umsatzsteuer schenken." 2) Die Tempelhofer-Feld-AG, beherrscht von der Deutschen Bank und der Dresdner Bank, hatte sich hier allerdings übernommen - sie konnte nur einen Teil der geplanten Häuser bauen und nur zu geringen Mieten absetzen; bald kam der Krieg. Nach 1918 wurde der noch nicht behaute Teil des Feldes für den Flughafen und den Bau von 2000 "Kriegerheimstätten" genutzt. 3)

Mit einem Wort: der Staat machte sich zum Sachwalter privater Boden- und Wohnungsverwertung, unternahm selbst gegen schwindelhafte Spekulation nichts. Besonders taten sich hervor die "Gemeindevertretungen, die infolge

1) Hegemann, Steinernes Berlin, S. 323.

2) ebenda

3) vgl. hierzu ebenda, S. 139 ff.

der Interessenschichtung einerseits auf höchste "Verwertung" des Grund und Bodens und im Zusammenhang damit andererseits auf Fernhaltung von Arbeiterwohnungen, auch aus Steuerrücksichten, zielten." ¹⁾

Einige Daten

Verlässliche Statistiken gibt es für die Zeit vor 1914 nicht. Aus der Literatur ergibt sich etwa Folgendes: es gab 1914 ca. 13,5 Mio. Wohnungen im Deutschen Reich, davon ca. 125 000 im Besitz von gemeinnützigen Baugenossenschaften und ca. 94 000 Werkwohnungen. Nach 1890 wurden jährlich ca. 250 000 Wohnungen gebaut; die Kredite hierfür wurden vorwiegend von Kreditinstituten und von privaten Kreditgebern ausgeliehen (vgl. S 348).

Die Angaben über die Mietentwicklung sind sehr vereinzelt. Die Wohnungsmieten scheinen in verschiedenen Städten in einem 30-Jahreszeitraum nach 1870 um insgesamt ca. 30-60 % gestiegen zu sein, besonders rasch allerdings in den Jahren von 1895 bis 1905 (um ca. 15-25 %). Angesichts des stabilen Geldwertes und nur geringfügig steigender Löhne bedeuteten die Mietsteigerungen für die Arbeiterklasse: ein hoher und wachsender Teil des Einkommens mußte für Miete aufgewandt werden. - Es ist zu betonen, daß "die beträchtlichen Erhöhungen der Mietpreise, im besonderen in den Großstädten in den Jahrzehnten ab 1850, nicht auf die empirisch für die gleiche Zeit anzusetzende Erhöhung der Bodenpreise zurückzuführen sind, sondern umgekehrt." ²⁾

Tatsächlich stiegen die Bodenpreise erheblich: Je nach Lage scheinen sie in deutschen Städten zwischen 1850 und 1905 um 10 bis 15 %, ja bis zu 35 % jährlich gestiegen zu sein - in guten Lagen und Jahren des Booms allerdings wesentlich rascher. ³⁾ Diese Preise mußten von den Bewohnern der Städte als Grundrente aufgebracht werden - Adolf Weber berechnete, daß in London 1867-90 jeder neue Einwohner den Grundbesitzern 1650 M, im rasch und "glänzend" wachsenden Berlin-Charlottenburg von 1887-97 gar

1) Spöhrhase, Wohnungsunternehmungen, S. 43

2) Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 381; vgl. hierzu: Damaschke, Bodenreform, S. 161 f.; Pohle, Wohnungsfrage II, S. 55; Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 47. Während Spiethoff behauptet, die Mietsteigerungen wären für die Arbeiterbevölkerung geringer als für den sog. Mittelstand gewesen, schreibt Damaschke, daß bei Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen (die damals überwiegend von Arbeitern bewohnt waren) die Mietsteigerungen wesentlich höher als bei größeren Wohnungen gewesen seien.

3) so 1871/72 in guten citynahen Berliner Lagen um 33-100 % (Damaschke, S. 441) vgl. Damaschke, S. 116 f.; Spiethoff, S. 81 ff.; Adolf Weber, Bodenrente, S. 126 ff.

2500 M Grundrentensteigerung brachte. ¹⁾ Nach der Jahrhundertwende verlangsamte sich offenbar die Bodenpreissteigerung und war starken Schwankungen unterworfen. ²⁾ Im 19. Jahrhundert hatten sich aber die Baupreise nur knapp verdoppelt, ³⁾ die relative Größe der Grundrente zum Gebäudewert stieg erheblich. Der Anteil des Bodenpreises an den Gesamtkosten eines Wohnhauses betrug um 1910 in den deutschen Städten ca. 30 %, in Berlin immerhin 40 % - gegenüber 1880 hatte er sich verdoppelt. ⁴⁾

Die Gesamtgewinne der Haus- und Grundbesitzer (Profit und Grundrente) scheinen bei 13-15 % des Kapitaleinsatzes gelegen zu haben, auf jeden Fall über 10 %. Aufgrund der wachsenden Lagerrenten gab es "in den schnell wachsenden" Städten glänzende Erträge, aber auch nur in diesen". ⁵⁾ Die Bodenspekulanten erzielten noch höhere Gewinne - in Köln und Berlin wurden in 20 Jahren um die Jahrhundertwende herum 200 % und mehr Gewinn erzielt, wovon der Hauptteil in 6-10 Jahren realisiert wurde. ⁶⁾ Immerhin betrug der Anteil des Hausbesitzergewinns an der Miete 50 bis über 60 % ⁷⁾

Über die Grundbesitzverteilung gibt es nur völlig unzureichendes Material - um die Jahrhundertwende sollen in Halle 15 Besitzer 80 %, in Düsseldorf 52 Besitzer 41 % des städtischen Bodens besessen haben. Die Grundbesitzer machten ca. 2 % der Bevölkerung aus. Der im Besitz der Gemeinden befindliche Boden machte in den meisten Städten zwischen 10 und 30 % der Gesamtfläche (inklusive landwirtschaftlichem Boden, Verkehrsflächen u. ä.); der bebaute Boden war aber in Hamburg nur zu 3 % im Besitz der Gemeinde. ⁸⁾

- 1) Adolf Weber, Bodenrente, S. 128 f. Bernoulli, Die Stadt und ihr Boden, S. 56 berechnete, daß der Preis des gesamten Bodens der Stadt Posen bei ihrer Gründung 1253 1,65 M pro Einwohner betrug, 1910 aber 1033 M pro Einwohner - der Gesamt"wert" des städtischen Bodens erhöhte sich hier von 1253 bis 1400 vom Index 1 auf 3 1/2, bis 1803 auf 52 - also auf das 50-fache, bis 1910 aber auf 2713, das heißt wiederum um das 50-fache.
- 2) In Hamburg stieg der Preis städtischen Bodens bis 1908 auf ein Maximum von durchschnittlich 37 M/qm (gegenüber 16,80 M/qm 1903), schwankte aber sehr stark (bis hinab zu 13 M/qm 1913) (Hamburg in Zahlen, 1963, Sonderheft 1, S. 8).
- 3) Der 1755 in Preußen errechnete Preis eines "Musterhauses" betrug 106 M pro qm Grundfläche, um 1910 wurde er auf 240 M/qm geschätzt - also in 150 Jahren eine Erhöhung um knapp 120 % (Pohle, Wohnungsfrage II, S. 55).
- 4) Reich, Wohnungsmarkt in Berlin, S. 23; Pfannschmidt, Bodenrente, S. 119; Pohle, S. 57.
- 5) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 111; vgl. im übrigen: Jaschinski, Finanzierung des Wohnungsbaues, S. 16; Pfannschmidt, S. 75; Reich, S. 33 f.
- 6) Spiethoff, S. 109.
- 7) Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 88; Pfannschmidt, S. 75.
- 8) Lubahn, Bodenrente, S. 32; Pohle, Wohnungsfrage II, S. 113 f.; Adolf Weber, Bodenrente, S. 82; Hamburg in Zahlen, S. 11; SJDG 1910.

3.312 Haus- und Grundbesitz und staatliche Wohnungspolitik von 1914 bis 1945

Staatliche Mietregulierungen und Wohnungsbauförderung determinierte seit dem Ersten Weltkrieg Profitchancen und Besitzstand der Haus- und Grundbesitzer.

Die Zeit der Weimarer Republik

Am stärksten betroffen und in ihren Profitmöglichkeiten erheblich eingeschränkt waren die Besitzer von (vor 1918 errichteten) Altbauten. Die Höchstgrenzen der Altbaumieten wurden vom Staat in Prozent der "Friedensmiete" von 1913 festgelegt; Kündigungsschutz, Meldepflicht für Wohnungen und staatliche Wohnungsvermittlung galten seit 1916-1919 für den gesamten Wohnungsbestand .

In der Inflation 1922/23 blieben die gesetzlichen Höchstmieten erheblich hinter der Geldentwertung zurück ¹⁾ Hierbei ist aber zu bedenken, daß zwischen 1920 und 1923 die Arbeiter oft wesentlich weniger als das Existenzminimum verdienten (von der gerade erst eingeführten Arbeitslosenunterstützung; ganz abgesehen!). "Oft gab es Zeiten in diesen Jahren, in denen die deutschen Arbeiter weniger als 50 Prozent dieses Minimums der Minima erhielten." ²⁾ Auch die Angestellten-Gehälter waren oft sehr niedrig. Der Staat mußte also die Mieten niedrig halten, um solche Löhne überhaupt tragbar zu machen. - Andererseits nutzten die Haus- und Grundbesitzer die Geldentwertung, um ihre Hypotheken vorzeitig für einen Bruchteil des tatsächlichen Werts zurückzuzahlen. Zum Ende der Inflation hin hatten sie sich größtenteils ihrer Hypothekenlasten entledigt. Nach langen Auseinandersetzungen zwischen Staat, Hausbesitzerorganisationen und Kreditbanken wurden 1925 die Hypotheken allgemein auf 25 % ihres "Goldmarkwertes" festgelegt. ³⁾ Damit war die Zinsbelastung der Altbauten auf ein Viertel gesunken. Zum Ausgleich für den Hypothekengewinn wurden ab 1924 die Althausbesitzer, mit

- 1) In der galoppierenden Inflation blieben die monatlich zu zahlenden Mieten hinter den täglich ausgezahlten Löhnen zurück. Nach einer Angabe von Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S. 55, waren im April 1923 für eine 3-Zimmer-Wohnung soviel Miete wie für ein Viertel Pfund Wurst zu zahlen.
- 2) Kuczynski, Lage der Arbeiter, Band 5, S. 168; vgl. insgesamt: Ebenda, S. 157 ff.
- 3) Der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzer hatte Pläne einer Festlegung auf 40 oder 50 % abwehren können, und auch in der Folge "ist es dem Zentralverband in einer Einheitsfront mit der übrigen Wirtschaft gelungen, jegliche Änderung der Aufwertungsgesetze hintanzuhalten." (Rönitz, S. 59; vgl. Ebenda, S. 57 ff.).

einer "Hauszinssteuer" belegt, die von zunächst 16 % auf bis zu 48 % (1927-31) der "Friedensmiete" anstieg.¹⁾ Freilich erhöhte die Pegierung die Altbau-Mietsätze ganz beträchtlich (Index: 193=100, 1924=54; 1927=115, 1930=129²⁾). Auch die SPD-Regierung verstand die "Wohnungszwangswirtschaft" nur als vorübergehende Maßnahme, die ursprünglich nur bis 1927 befristet war. Ihre Aufhebung wurde zwar immer wieder hinausgeschoben - die Hausbesitzer wurden dafür aber nicht nur mit steigenden Mieten, sondern auch mit Freigabe einzelner Wohnungskategorien in bestimmten Städten (z.B. möblierte Zimmer, Gewerberäume) entschädigt. Die Profite der Altbaubesitzer stiegen so zwar, erreichten aber insgesamt nicht die gewünschte Höhe; sie hielten sich schadlos, indem sie die Instandhaltung ihrer Häuser ersparten, die Häuser verfallen ließen, und die entsprechenden Sätze in die eigene Tasche steckten.

Die Inflation hatte das "mittelständische" Geldkapital vernichtet und viele selbständige Existenzen - auch Hausbesitzer - ruiniert. Folge war einerseits, daß die traditionellen "mittelständischen" Hausbesitzerschichten für Neubau kaum eigenes Kapital aufbrachten (zumal die Profite aus ihren Altbauten, damit ihre Akkumulationsmöglichkeiten, begrenzt waren); andererseits waren die Baupreise gegenüber 1913 stark gestiegen, und Mangel an Geldkapital trieb die Hypothekenzinsen so in die Höhe, daß für Neubauwohnungen nur außerordentlich hohe Mieten hätten genommen werden können. Sowohl von der Zahlungsfähigkeit wie (angesichts billiger Altbauwohnungen) der Zahlungswilligkeit der Bevölkerungsmehrheit her konnten Neubauten nur noch an eine Minderheit reicher Mieter profitabel abgesetzt werden (Luxuswohnungs-Bau). Die Inflation und ihre Folgen: hohe Baukosten sowie die staatliche "Wohnungszwangswirtschaft" zerstörten die "Unternehmerinitiative" auf dem Gebiet des Wohnungsbaus - privater Miethaus-Bau ging enorm zurück.

Mit Ausnahme des Luxuswohnungs-Baus beschränkte sich private Bautätigkeit auf den Bau von Eigenheimen, der freilich meist nur Besitzbürgern möglich war, während die Mehrheit der Bevölkerung nur Mietwohnungen bezahlen konnte. Gleichwohl wurde seit der Kriegszeit Eigenheimbau (d.h. Bau von

1) Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S.84f.

2) Fey, Wohnungs- und Siedlungsbau, S.11

Häusern mit ein und zwei Wohnungen) mit einer Vielzahl staatlicher Maßnahmen gefördert.

Seit 1916 suchte der Staat Kriegsoffer (durch Verwendung ihrer Abfindungen als Eigenkapital für ein Eigenheim), seit 1918 Kriegsteilnehmer und - angesichts des Nahrungsmangels - "Selbstversorger" (durch öffentliche Bürgschaften und Bereitstellung billigen Bodens) zum Bau von Eigenheimen zu animieren. - Seit 1919 versuchten v.a. die Sozialdemokraten, wo sie die Regierungsgewalt hatten, Eigenheimbau für ärmere Bevölkerungsschichten zu fördern. Eine Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen (Reichsheimstättengesetz, Erbbaurechts-Verordnung etc.) sollten bis 1922 die entsprechenden Maßnahmen einleiten: Ermöglichung billiger Pacht staatlichen Bodens ("Erbbaurecht"), öffentliche Darlehen und Bürgschaften, Einrichtung einer Bank für Eigenheim-Hypotheken. Die mit der Inflation wachsenden Baukosten und schwindenden staatlichen Hilfsmittel machten die Eigenheimförderung zunichte (1). Neben dem Versuch, durch Eigenheimbau-Subvention die privilegierten Bevölkerungsteile an den Staat zu binden, dürften auch Erwägungen, die Eigenheimbesitzer durch Selbstversorgung krisenunabhängig zu machen, bei dieser Politik eine Rolle gespielt haben, schließlich sicherlich auch der Wunsch der Regierung, die bis dato allgemein ungesunden Wohnverhältnisse zu verbessern.

Der großen Wohnungsnot, die durch das Ausbleiben des Wohnungsbaus im Krieg, starken Nachholbedarf nach 1918 und Rückgang privater Bautätigkeit zustande gekommen war, konnte allerdings mit der Förderung des aufwendigen Eigenheimbaus nicht begegnet werden, zumal die Inflation die kleinen Vermögen der potentiellen Kleinhaus-Besitzer weitgehend vernichtete. Staatliche Mietverhältnis-Regelung mußte notwendig begleitet sein von staatlicher Aktivität bei Finanzierung und Bau von Mietwohnungen. Die Maßnahmen der Wohnungsbauförderung waren vielfältig, aber immer an die Bedingung geknüpft, daß Wohnungen für Mieter mit geringem Einkommen, also zu erschwinglichen Mieten, oder daß Eigenheime gebaut wurden.

- Die Baukosten sollten gesenkt werden durch staatliche Zuschüsse, die finanziert wurden teils durch von Hausbesitzern und (in den ersten Jahren nach 1918) Wirtschaftsunternehmen erhobene Sondersteuern, teils aus dem allgemeinen Mittelaufkommen des Staats. Ohne solche Zuschüsse wäre bis 1922 Mietwohnungsbau praktisch nicht möglich gewesen; in der galoppierenden Inflation 1922/23 versagte freilich dieses Mittel.
- In großem Umfang wurden vor allem seit 1924 staatliche nachstellende Wohnungsbaudarlehen zu niedrigen Zinsen ausgegeben. 50% der (bis zu 1,7 Mrd. RM erbringenden) Hauszinssteuer, die die Altbaubesitzer (bzw. ihre Mieter) zu entrichten hatten, wurden nach 1924 zu 1-3% Zinsen und gerin-

1) vgl. Damaschke, Bodenreform, S.452ff.; Janssen, Wohnungsnot, S.77; Spörhase, Wohnungsunternehmungen, S. 89ff.; Adolf Weber, Wohnungsproduktion, S. 278.

ger Tilgung vorwiegend dem gemeinnützigen Mietwohnungsbau zugeführt. Daneben gaben auch staatliche Gremien oder Unternehmen Darlehen zu niedrigen Zinsen oder erteilten zumindest zinsenkende Bürgschaften für II.Hypotheken. Auf diese Weise stellte der Staat bis 1930 etwa 50% aller Wohnungsbauinvestitionen, ca. 80% aller Wohnungen kamen mit staatlicher Hilfe zustande¹⁾.

- Staatlich gefördert wurden nur die Mietwohnungs-Bauherren, die ihre Profite beschränkten (4-5% Eigenkapitalverzinsung) - auch dies ermöglichte billigere Wohnungen. Diesen Bauherren wurden neben staatlichen Mitteln auch allerlei Steuer- und Gebührenbefreiungen zugestanden. Für solchen Wohnungsbau fanden sich keine privaten Wohnungskapitalisten. So wurde Kennzeichen der 20er Jahre das Vorwiegen staatlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus - Behörden und Staatsunternehmen erstellten 9-12% der Wohnungen, und gemeinnützige Gesellschaften bauten 1919-22 bis zu 90% und auch zwischen 1924-30 30-50% aller Wohnungen²⁾.

Im Gefolge staatlicher Wohnungsbauförderung entstand in den 20er Jahren eine große Zahl gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften.

- Teils waren sie im Besitz staatlicher Gremien und Unternehmen (Gemeinden, Reich, Post, Eisenbahn, Wehrmacht) bzw. wurden von ihnen mehrheitlich beherrscht - sie bauten dann vorwiegend für die eigenen Beschäftigten, teilweise auch, um regionale Wohnungsnot zu mindern. Ihren Wohnungsbau finanzierten sie aus Darlehen staatlicher Banken, aus Hauszinssteuer-Hypotheken und staatlichen Zuschüssen.
- Die von Angestelltengewerkschaften und allgemeinen Gewerkschaften gegründeten gemeinnützigen Gesellschaften waren die bedeutendsten. Ihre Mittel bezogen sie hauptsächlich von den Sozialversicherungen und aus Hauszinssteuerhypotheken, ihr Eigenkapital teils aus Gewerkschaftsfonds, teils aus Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern.
- Daneben gab es mehr oder weniger unabhängige Wohnungsbau-Genossenschaften, z.T. mit den seit 1924 entstehenden Bausparkassen verbunden.
- Schließlich gab es die von Staat und Industrieunternehmen gemeinsam geführten Gesellschaften, die praktisch den Werkwohnungsbau wie vor

1) vgl. Fey, Wohnungs- und Siedlungsbau, S.12ff.; Spörhase, S.118ff. u. S.151

2) Fey, S.59f.; Adolf Weber, Wohnungsproduktion, S.287

1914 durchführten¹⁾.

Die gemeinnützigen Gesellschaften bauten vorwiegend größere Mietwohnungskomplexe, aber auch Kleinhäuser, schwerpunktmäßig in Großstädten, den Zentren des Klassenkampfes. Hohe Baupreise und ein gewisser Mindeststandard der Wohnungen bewirkten allerdings relativ hohe Mieten, die von Arbeitern mit ihren geringen Löhnen²⁾ in der Regel nicht bezahlt werden konnten. "Die mit Staatshilfe geförderte Neubautätigkeit kam vor allem den kaufkräftigen Kreisen des Mittelstandes zugute."³⁾

Die Entwicklung des Werkwohnungsbaus ist für die Wohnungspolitik dieser Epoche besonders charakteristisch. Unter Bedingungen des allgemeinen Mieterschutzes konnten die Industrieunternehmen entlassenen oder pensionierten Arbeitern und ihren Angehörigen die Werkwohnungen nicht kündigen (freilich wurden 1928 die Kündigungsmöglichkeiten hier verbessert). Staatliche Darlehen wurden bis 1931 nicht für Werkwohnungsbau vergeben, da hier Arbeits- und Mietvertrag gekoppelt war. So kam es, daß "diese ganze Situation den Werken die Freude an ihrem Besitz wesentlich minderte (...) sodaß in den I Jahren nach dem 1. Weltkrieg der Bau von Werkwohnungen immer mehr eingestellt wurde, zumal die finanzielle Lage der Werke recht gespannt war."⁴⁾ - In dieser Situation sprang der Staat ein: mit staatlicher Hilfe und Finanzierung bauten gemeinnützige Wohnungsgesellschaften, beherrscht von Industriekapitalisten und "öffentlicher Hand" Wohnungen für Arbeiter spezieller Berufe.

Das Vorbild hierfür war die 1920 gegründete "Treuhandstelle für Bergarbeiterwohnungen", in der zunächst Arbeiterorganisationen und Kapitalisten paritätisch beteiligt waren. Von ihr wurde (vorwiegend bis 1924) eine große Zahl von Wohnungen gebaut, finanziert zunächst durch Aufschläge auf den Kohlepreis, dann mit Kapitalmarktmitteln und staatlichen nachstelligen Darlehen. Notwendig geworden war diese Bautätigkeit durch den gewachsenen Bedarf an Arbeitskräften im Bergbau. Die Wohnungen wurden nur an

1) vgl. Fey, S.18f.; Lütge, Wohnungswirtschaft, S.266ff.; Spörhase, S.103ff.

2) In der Periode von 1919-30 erreichten die Reallohne nur in einem Jahr - 1928 - das Niveau von 1913/14, lagen in allen anderen Jahren um 10-20% niedriger (Kuczynski, Lage der Arbeiter, Bd.5, S.179 u. S.218).

3) Fey, S.22; vgl. ebenda, S. 17f. u. S.21f.

4) Lütge, Wohnungswirtschaft, S.300

Bergleute abgegeben, die bei Berufswechsel eine wesentlich höhere Miete bzw. Abzahlung an die "Treuhandstelle" entrichten mußten: die Wohnungen waren "berufsgeliehen". (1)

Solchermaßen aufgezogener Wohnungsbau lohnte sich für die Industriekapitalisten in vielfacher Hinsicht:

- Sie mußten nicht das gesamte Kapital, sondern nur den Teil des ohnehin geringen Eigenkapitals vorschießen, der ihrem Anteil am Gesellschaftskapital entsprach - der andere Teil wurde vom Staat und beteiligten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eingebracht.
- Der "Zinsverlust" durch unterdurchschnittliche Profite aus den Werkswohnungen wurde so geringer.
- Obwohl Staat und gemeinnützige Wohnungsgesellschaften in den Gesellschaften, die werksgeforderte Wohnungen bauten, die Mehrheit besaßen, achteten sie streng darauf, "daß die geldgebenden Werke einerseits nicht den Einfluß auf eine von ihnen geförderte Siedlung völlig verlieren wollten, während auf der anderen Seite jeglicher Schein, daß es sich um Werkswohnungen handelte, vermieden werden mußte"²⁾ - sonst wären keine öffentlichen Darlehen mehr erteilt worden.
- Der Zweck von Werkswohnungen, die Arbeiter an ihre Arbeitsplätze zu binden, wurde auch hier erfüllt, soweit die Kapitalisten einer Branche nicht untereinander um Arbeitskräfte konkurrierten; dies war aber in Zeiten ständiger hoher Arbeitslosigkeit und enger Kooperation gerade in der Schwerindustrie nicht der Fall.

So wurde allgemein das Beispiel der "Treuhandstelle für Bergmannswohnungen", die "Einschaltung meist überörtlicher, selbständiger gemeinnützig aufgezogener Wohnungsunternehmen"³⁾ für Zwecke der Industriekapitalisten nachgeahmt. Eine große Zahl von Industrieunternehmen tat sich mit staatlichen Gremien (vor allem Gemeinden) oder gemeinnützigen Gesellschaften zusammen⁴⁾. Die Bauleistung der so entstandenen Gesellschaften war beacht-

1) vgl. Lütge, Wohnungswirtschaft, S.302ff.; Spöhrhase, Wohnungsunternehmen, S. 98ff.

2) Lütge, Wohnungswirtschaft, S.310

3) Spöhrhase, S.102

4) In der 1928 gegründeten gemeinnützigen "Ruhrwohnungsbau-AG" z.B. waren die Vereinigten Stahlwerke, Hoesch, Klöckner, Krupp, Essener Steinkohlen-AG, Harpener Bergbau AG und Mannesmann einerseits zu 49%, andererseits die Rheinische und die Westfälische "Heimstätte" (halbstaatliche gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften) zu 51% beteiligt. - Neben staatlichen niedrigverzinslichen Darlehen wurden von den Industrieunternehmen Kredite (zu 8,75% Zinsen) aus den USA beschafft. 1934 übertrugen die beiden "Heimstätten" mit Zustimmung der faschistischen Regierung ihre Anteile auf die beteiligten Industrieunternehmen. (Lütge, Wohnungswirtschaft, S.304f.)

lich: sie bauten von 1918-24 65000, von 1924-37 307400 Werkswohnungen - davon der größte Teil "werksgeförderte Wohnungen"¹⁾.

War so durch allgemein niedrige Mieten und staatlichen Werkswohnungsbau die Wohnungspolitik zur Zufriedenheit des Industriekapitals eingesetzt, so stieß sie doch auf den entschiedenen Widerstand der Übrigen Hausbesitzer und war behindert vom grundsätzlichen Mißtrauen vieler Kapitalfraktionen gegenüber sozialdemokratischer Politik. Angeführt wurde der Kampf gegen die Wohnungspolitik vom Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundbesitzer, welcher als Zusammenschluß von 2800 (Orts-)Vereinen mit 30 Verwaltungssitzen angeblich "drei bis vier Millionen ansässiger Bürger"²⁾ repräsentierte. Während er in seinem Kampf gegen Altbau-Mietbindung und Wohnungsbewirtschaftung nur teilweise Erfolge erzielte - Erhöhung der Höchstmieten, Freigabe weniger Wohnungskategorien in einigen Ortsklassen - obwohl hierbei unterstützt von wichtigen Wirtschaftsorganisationen³⁾, waren seine Erfolge wesentlich größer bei der Bekämpfung von Bestrebungen, die Planungsinstrumente des Staats zu verbessern und die Eingriffsmöglichkeiten in den Grundbesitz zu vermehren.

Bodenreformgesetz, preußisches Städtebaugesetz und Reichsstädtebaugesetz (letztere Vorläufer des 1971 verabschiedeten Städtebau-Förderungsgesetzes) blieben dank der Hausbesitzer-Intervention im Entwurfsstadium stecken; ein gleiches Schicksal war einem geplanten "Wohnheimstättengesetz" beschert, das die Erhebung von Beiträgen der Hausbesitzer zur Förderung von Eigenheimsfiedlungen vorsah.⁴⁾

Die Erfolge der Haus- und Grundbesitzer im Kampf gegen Bodenreform dürften zusammenhängen mit der Abwesenheit eines Bodenproblems in der Weimarer Republik. Die Industrie hatte sich bis zum 1. Weltkrieg fest lokalisiert; Standortprobleme waren gegenüber den Möglichkeiten der Gewinnerhöhung durch Rationalisierung von minderer Bedeutung. Der tertiäre Wirtschaftssektor war noch nicht so stark ausgebildet und wuchs nicht so schnell wie

1) vgl. hierzu Lütge, Wohnungswirtschaft, S.299ff.; Spörhase, S.98ff.

2) Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S.74

3) "Die Forderungen des Zentralverbandes auf Aufhebung der Wohnungszwangsgesetze und deren Ersetzung durch ein befristetes Übergangsgesetz zwecks Überleitung in die freie Wirtschaft [hatten] (...) die ausdrückliche Billigung der führenden Wirtschaftsverbände gefunden."(ebenda, S.66)

4) vgl. ebenda, S.69f. Der Kampf gegen derartige Gesetzesvorhaben stand unter der Losung: "Bodenreform ist schlechter als Sozialismus und Kommunismus."(ebenda, S.69).

heute; er war in seiner räumlichen Ausdehnung wenig behindert: durch das relativ niedrige Niveau der Mieten waren die Grundrenten allgemein gesunken gegenüber der Zeit vor 1914 und erreichten nur 1929 nominell die Höhe der Vorkriegspreise (vgl. S.254). - Dieselbe Situation war im Prinzip bis zum 2. Weltkrieg gegeben. - Die Boden- und Planungsreformvorhaben der Regierung (v.a. der Sozialdemokraten) waren von Überlegungen der Wohnungs- und Gesundheitsreform und der Integration von Teilen der Arbeiterklasse (durch Eigenheimbau) diktiert, nicht durch ökonomische Notwendigkeiten - sie konnten ohne Schaden für die Wirtschaft fallengelassen werden unter dem Druck der um Profitmöglichkeiten besorgten Grundbesitzer und der Großbourgeoisie, die grundsätzliches Mißtrauen hegt gegen Eingriffe des Staats in das Eigentumsrecht.

Die einzige Neuerung staatlicher Bodenpolitik gegenüber der Vorkriegszeit war die allgemeine Einführung der Grundstücksumlegung: der Staat konnte nunmehr zersplitterten Grundbesitz zusammenfassen, den Grundbesitzern entstand dabei kein materieller Verlust. Umfangreiche Stadterweiterungen seit 1927 konnten so erleichtert werden. Hieran beteiligten sich wieder Terrangesellschaften, die ansonsten aus dem wenig profitablen Geschäft ausgeschieden waren.¹⁾

In der Weimarer Republik war die Politik des Staats gegenüber Haus- und Grundbesitzern zu einem wesentlichen Teil von Sozialdemokraten beeinflusst; sie war bestimmt von zwei Aufgaben:

1. Die von der kapitalistischen Wirtschaft gezahlten niedrigen Löhne erforderten Niedrighaltung der Mieten - das war aber nur möglich durch staatliche Mietbindung und den Bau relativ billiger "Sozialwohnungen". Die hohen Bau- und Kreditkosten nötigten den Staat zu direkter Aktivität bei Bau und Finanzierung dieser Wohnungen. Die Form der staatlichen Krediterteilung (nachstellige Hypotheken) garantierte dem Bodenkredit das Geschäft mit erststelligen Hypotheken, soweit vertretbare Mieten das Resultat waren. Die Konkurrenz relativ billiger Neubauten und niedrig gehaltener Altbaumieten machte die Wohnungsverwertung zu einem für die Kapitalanlage unrentablen Bereich; die Profite der Altbaubesitzer mußten notwendig sinken.

1) vgl. Lütge, Wohnungswirtschaft, S.122 u. S.144ff.

2. In einer Zeit heftiger ökonomischer Krisen, geringer Löhne und ständiger hoher Arbeitslosigkeit, und angesichts der für das Kapital bedrohlichen Stärke und Aktivität von Arbeiterorganisationen mußte die Wohnungsnot, ein von der gesamtwirtschaftlich relativ bedeutungslosen Gruppe von Hausbesitzern geschaffener ständiger Krisenherd, geregelt werden auf eine für die Arbeiterklasse erträgliche Weise (Wohnungsbewirtschaftung, Mietbindung, Förderung des Baus billiger Arbeiterwohnungen), und auf Kosten der Hausbesitzer. Gleichzeitig intendierte die sozialdemokratische Wohnungspolitik Integration von Teilen der Arbeiterklasse in die bestehende Gesellschaft durch Eigenheimbau - sie war hier aber gehemmt durch Finanzknappheit des Staats und Widerstände von Teilen der Bourgeoisie, die eher auf Zerschlagung der Arbeiterorganisationen denn auf (kostspielige) Integration der Arbeiter setzten.

Wieweit von Seiten der Sozialdemokraten "staatssozialistische" Ideen mitspielten bei der Förderung staatlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus und bei Konzepten der Bodenreform und erweiterter staatlicher Planung, mag dahingestellt bleiben - sicher ist nur, daß derlei Konzepte sich nur soweit durchsetzen konnten, wie sie gesamtwirtschaftlichen Notwendigkeiten entsprachen.

Die Entwicklung von 1930-1933

Seit 1930 stand, unter den Präsidialdiktaturen, die Wohnungspolitik unter dem Vorzeichen der "Krisenbewältigung" auf der Basis des gegebenen Gesellschaftssystems. Mit der Krise waren die Staatseinkünfte wesentlich zurückgegangen; die Auszahlungen staatlicher Wohnungsbaumittel wurden 1931 praktisch eingestellt, die "Hauszinssteuer" zur Deckung anderer Staatsausgaben und zur allgemeinen Wirtschaftsförderung verwandt. Damit mußte die Bautätigkeit gemeinnütziger Gesellschaften fast völlig eingestellt werden (1930: Fertigstellung von 121000 Wohnungen, 1933: 12000)¹⁾. Seit Mitte 1931 stellte auch der Bodenkredit seine Hypothekenauszahlungen (bis auf wenige Ausnahmen) ein. Der Wohnungsbau ging auf ein Drittel seiner bisherigen Höhe zurück, der Mietwohnungsbau verschwand fast völlig, und nur der Eigenheimbau²⁾ belebte sich schon 1932 kräftig, offensichtlich im Zusammenhang mit der Flucht in die Sachwerte nach der Kreditkrise."

1) Fey, Siedlungs- und Wohnungsbau, S.59f.

2) ebenda, S.33; vgl. hierzu weiter: ebenda, S.24 u. S.59f.; Spörhase, Wohnungsunternehmungen, S.148

Ende 1930 wurde "Gemeinnützigkeit" im Wohnungsbau, die sich ja in Steuererleichterungen und Erteilung öffentlicher Darlehen niederschlug, in einer Regierungsverordnung genauer definiert und die einzelnen Gesellschaften entsprechend überprüft. Anerkannt wurden nur die, welche keine Erwerbsgeschäfte betrieben, von der Bauwirtschaft unabhängig waren, nur kleine Wohnungen bauten und sich regelmäßig staatlicher Revision unterzogen.(1)

Die "Deflationspolitik" der Präsidialdiktaturen sah zur Überwindung der Krise nicht nur die Verminderung der Staatsausgaben und deren gezielten Einsatz zur Wirtschaftssanierung vor, sondern auch allgemeine Lohnsenkung. Beiden Zielen diente die Verminderung der (ohnehin weit unter dem Existenzminimum liegenden) Arbeitslosenunterstützungen. Um diese überhaupt tragbar zu machen und die Arbeitslosen "von der Straße zu holen", förderte der Staat seit 1931 mit zinslosen Darlehen von je 2500-3000 RM den Bau von Arbeitslosen-Eigenheimen mit Wirtschaftsgärten, aus denen der Lebensunterhalt ergänzt werden sollte. Diese primitiv ausgestatteten Eigenheime mit minimalem Wohnraum mußten von den Arbeitslosen selbst gebaut werden nach standardisierten Plänen. Von diesen Kleinhäusern, die auch von der faschistischen Regierung weiter gefördert wurden und später auch der Ergänzung der sehr niedrigen Arbeiterlöhne dienen sollten, waren bis 1938 ca. 120000 fertiggestellt.²⁾

Die Präsidialregierungen fanden für ihre Deflationspolitik unter den Lohnabhängigen keine breite Unterstützung; zum Ausgleich suchten sie sich des "Mittelstandes" zu versichern. Die Privilegierung der Hausbesitzer angesichts schwerster Arbeitslosigkeit und krasser Wohnungsnot diente offenbar diesem Ziel.

1930/31 hob die Regierung Brüning für Neubauwohnungen, Geschäftsräume und die etwas teureren und größeren Altbauwohnungen den Mieterschutz auf, freierwerdende Altbauwohnungen wurden ganz aus staatlicher Bewirtschaftung und Mietbindung herausgenommen(3). 1932 wurde die Grundsteuer ausgesetzt

1) Spörhase, S.120

2) "In diesen Maßnahmen kam der Wille der Staatsführungen, den deutschen Arbeiter wieder mit dem Grund und Boden in Verbindung zu bringen und ihm durch Bereitstellung von nutzbarem Land eine größere "Krisenfestigkeit" zu geben, am deutlichsten zum Ausdruck."(Fey,Siedlungs- und Wohnungsbau, S. 26; vgl. auch Spörhase, S.122ff.)

3) Der Hausbesitzer-Verband notierte hierzu: "Durch einen Abbau, der mit der Freigabe der gewerblichen Räume, der möblierten Zimmer und der nach Ortsklassen gestaffelten teureren Wohnungen begann und systematisch fortgeführt wurde, wurde dann das Volk von dem auch damals weitverbreiteten Wahn geheilt, daß die Wohnungszwangswirtschaft ihm finanzielle Vorteile bringe."(Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S.123)

und die Hauszinssteuer ganz erheblich gesenkt, ihre baldige Aufhebung gleichzeitig beschlossen (eine Maßnahme, die nicht zuletzt auf die gemeinsame Intervention von den Verbänden der Hausbesitzer und des Bodenkredits zurückging)(1).

Die Präsidialregierungen hatten lediglich Rahmenbedingungen der Kapitalverwertung zu verbessern gesucht - Lohnsenkung, sparsame Haushaltsführung, Stützungskredite für die Wirtschaft; sie hatten im Übrigen den gesellschaftlichen Status quo weitgehend unverändert gelassen - Fortbestand formaler bürgerlicher Freiheiten (gegenüber der Arbeiterklasse freilich zeitweilige Polizeiwillkür), ökonomische Dispositionsfreiheit für alle Gruppen der Bourgeoisie und des Kleinbürgertums; sie suchten den "Mittelstand" besonders zu privilegieren.

Faschismus und privater Hausbesitz 1933-45

Die Politik der faschistischen Regierung war einseitig auf Förderung und Privilegierung der kapitalistischen Großunternehmen ausgerichtet; deren Wirtschaftsfreiheit blieb weitgehend erhalten, in deren Interessen griff die Regierung in die Verwertungsbedingungen des Kapitals selbst ein - umfangreicher Staatsaufträge, Verteilung der Rohstoffe, Steuerpolitik und Preisfestsetzung - und zwar auf Kosten einzelner Branchen, der Kleinindustrie, auf Kosten des "Mittelstandes" (dessen "Förderung" weitgehend Propaganda blieb) und vor allem der Arbeiterklasse, deren Löhne niedrig gehalten, die Arbeitszeit verlängert wurde. Die faschistische Politik war ganz auf die Erfassung der lohnabhängigen Massen abgestellt: auf ihre Unterdrückung einerseits - Zerschlagung aller Arbeiterorganisationen, Zwangsorganisation v.a. am Arbeitsplatz - andererseits auf ihre Einpassung in das System - Privilegierung "staatserhaltender" und "bodenständiger" Lohnabhängiger, und dies keineswegs nur in der Propaganda, sondern durch Einsatz staatlicher Finanzmittel (soweit sie nicht zur Wirtschaftsförderung benötigt wurden) und teilweise auf Kosten des Kleinbürgertums (Einzelhandel, Hausbesitz). Dennoch blieb der "Mittelstand" die Hauptstütze des Faschismus²⁾.

1) vgl. Rönitz, S. 63ff.

2) vgl. hierzu: Guérin, *Fascisme et grand capital*, S. 11ff., S. 39ff. u. S. 168ff. Kuczynski, *Lage der Arbeiter*, Bd. 6, passim

Schon in der Weltwirtschaftskrise hatten die Hausbesitzer eine starke Wohnungsnot erzeugt (Erhöhung des Wohnungsfehlbestandes von ca. 700000 in den 20er Jahren auf 1,1 Mio. 1931/32 - dabei standen gleichzeitig 150000 Wohnungen wegen zu hoher Mieten leer!), und diese Wohnungsnot wuchs nach 1933 weiter (Fehlbestand 1936: 1,5 Mio. Wohnungen)¹⁾. Ursache war nicht nur der zu geringe Wohnungsbau: mit dem Ende der Weltwirtschaftskrise erhöhten die Besitzer der aus der "Zwangswirtschaft" befreiten Wohnungen rasch die Mieten - die Löhne stagnierten aber. Angesichts wachsender Wohnungsnot und der noch unsicheren Konsolidierung des Regimes mußte die faschistische Regierung nach wenigen Jahren erklären, daß wegen "Übergroßer Wohnungsnachfrage (...) in der Lockerung des Mieterschutzes eine Pause eintreten müsse"²⁾, und führte 1936 den Mieterschutz für die meisten Alt- und Neubauwohnungen (außer Luxuswohnungen) wieder ein. Gleichzeitig verkündete die Regierung einen allgemeinen Preisstop für Altbaumieten und für Bodenpreise; die Grundstücke waren im Zuge einer Grundsteuer-Reform (an der der Hausbesitzer-Verband mitwirkte) 1935/36 neu bewertet worden, ihre Preise sollten nun "eingefroren" werden. Nach erheblichen Mieterhöhungen bei Neubauwohnungen galt ab 1937 der Preisstop auch für diese.

Dieser Eingriff des Staats zugunsten "sozialen Friedens" und auf Kosten der Hausbesitzer, deren Profitmöglichkeiten erheblich beschnitten waren, war allerdings nicht so radikal, wie es den Anschein hatte: auf Antrag bei der Preisbehörde konnten Mieten und Bodenpreise gegebenenfalls weiter erhöht werden. "Die Preisstopverordnung wird im Laufe der Zeit aus einem Instrument zur Verhinderung von Preiserhöhungen zu einem solchen der Kontrolle beabsichtigter Preiserhöhungen auf ihre volkswirtschaftliche Berechtigung."³⁾

Zum Ausgleich für diese 'Opfer' der Haus- und Grundbesitzer wurde die Hauszinssteuer 1937/38 um ein Drittel gesenkt; die Regierung versprach erneut deren Abschaffung - aber gerade dies wurde zu einem Mittel, die Hausbesitzer

1) Der Wohnungsfehlbestand" wird ermittelt aus der Differenz zwischen der Zahl der Haushalte und der der Wohnungen - hier ist also noch ganz davon abgesehen, daß regional die Wohnungsnot wesentlich größer sein kann (z.B. in Großstädten), und daß die vorhandenen Wohnungen keineswegs den Bedürfnissen entsprechen müssen (vgl. Fey, Siedlungs- und Wohnungsbau, S. 20, S.22 u. S.35).

2) Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S.89

3) Lütge, Wohnungswirtschaft, S.408; vgl. hierzu insges.: ebenda, S.168ff. u. S.401ff.; Fey, S.36; Lubahn, Städtische Grundrente, S.65; Rönitz, S.85ff.

zugunsten der Rüstungsfinanzierung zur Kasse zu bitten: die von ihnen für die Ablösung der Hauszinssteuer zu zahlende Ablösungssumme, für die die Präsidialregierung Brüning das dreifache der Jahressumme dieser Steuer beschlossen hatte, wurde von der faschistischen Regierung auf das zehnfache erhöht, und da diese Ablösungsmöglichkeit aus verständlichen Gründen kaum in Anspruch genommen wurde, wurde die Zahlung 1942 obligatorisch gemacht. "Die Ablösungssumme von 8,5 Milliarden [wurde] restlos der Kriegsfinanzierung zugeführt."¹⁾ - Trotz dieser ganzen profitmindernden Maßnahmen war sich der faschistische Staat der Unterstützung der Hausbesitzer offenbar so sicher, daß er den "Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundbesitzer" unangetastet ließ, während die meisten anderen ökonomisch oder gesellschaftlich maßgebenden Organisationen "gleichgeschaltet" wurden. 1935-37 wurde der Verband durch Gesetz zur alleinigen Vertretung aller Haus- und Grundbesitzer gemacht, und erst 1942 - personell unverändert - der Deutschen Arbeitsfront assoziiert²⁾.

Der Leitgedanke faschistischer Wirtschaftspolitik, daß der Staat nicht mit der privaten Wirtschaft zu konkurrieren habe (vgl. auch S.29 Anm.2), sondern lediglich ihre Möglichkeiten der Profiterzielung verbessern solle durch staatliche Aufträge, Zuschüsse, Risikoübernahme u.ä., bestimmte auch die Politik der Wohnungsbauförderung. Große Teile des staatlichen, vor allem gemeindlichen Wohnungsbesitzes wurden reprivatisiert (verkauft oder rechtlich selbständigen gemeinnützigen Gesellschaften übertragen); der Staat zog sich aus eigener Wohnungsbautätigkeit zurück. Seit 1934 wurden die bislang von staatlichen/gemeinnützigen und privaten gemischten Unternehmen gebauten werksgeforderten Wohnungen ganz in Industriebesitz überführt - staatliche Gremien wie gemeinnützige Gesellschaften übertrugen entschädigungslos ihre Anteile auf die beteiligten Privatkapitale³⁾.

1) Rönitz, S.85

2) Neben dem Hausbesitzer-Verband genoß nur noch der "Reichsverband der deutschen Industrie" das Privileg, personell von der faschistischen Regierung unbeeinflusst zum alleinigen Vertreter seiner Wirtschaftsgruppe gemacht zu werden (vgl. Bettelheim, L'économie allemande sous le nazisme, Bd.I, S.132ff.; D.Grosser, Die nationalsozialistische Wirtschaft, in: Das Argument Nr.32 (1965), S.7ff.).

3) Lütge, Wohnungswirtschaft, S.289ff.; S.305 u. S.311; Spörhase, Wohnungsunternehmen, S.101ff. u. S.114ff.

- Auch die Art der Wohnungsbauförderung änderte sich: der Staat zog sich fast ganz aus der Finanzierung des Wohnungsbaus zurück, reduzierte seine Mittel dafür auf 1/6 ihrer Höhe Ende der 20er Jahre - die staatliche Finanzmasse wurde benötigt zur Ankurbelung der übrigen Wirtschaft. Stattdessen suchte der Staat durch Risikoübernahme (umfangreiche Bürgschaftserteilung) und Steuervergünstigungen privates Kapital in den Wohnungsbau zu locken, und zwar sowohl Eigenkapital der Bauherren als auch Mittel der Bodenkreditbanken (deren Geschäft freilich stark beschränkt blieb, da der Staat seine Wirtschaftsaufträge zu beträchtlichen Teilen aus der Aufnahme von Krediten am Kapitalmarkt finanzierte¹⁾).

Ganz besonders war der Staat daran interessiert, "Privatkapital aus den Verstecken hervorzulocken durch Förderung des Eigenheimbaus."²⁾ Von den Bewohnern der vorwiegend in Kleinstädten und auf dem Land gebauten Eigenheime versprach sich die faschistische Regierung besondere Staats-treue und "Bodenständigkeit". Privater Eigenheimbau wurde in dieser Zeit vorherrschend, Mietwohnungsbau trat demgegenüber etwas zurück.

"Hervorgetreten ist bis jetzt [1936] nur der private Bauherr, der ein Eigenheim und Siedlungshaus baut, um selbst darin zu wohnen. Der spekulative Unternehmer spielt demgegenüber nur eine untergeordnete Rolle."⁽³⁾

Wegen der außerordentlich geringen Löhne waren nur privilegierte Arbeiter zum Eigenheimbau in der Lage und wurden ganz besonders gefördert - es waren dies v.a. Arbeiter in Rüstungsbetrieben und kriegswichtigen Industrien. Ihre Eigenheime waren primitiv ausgestattet, dafür mit Wirtschaftsgärten versehen und verrieteten so ihren Zweck: Ergänzung der niedrigen Löhne. - Ansonsten waren Eigenheim-Bauherren vorwiegend Wehrmachtsangehörige, staats-treue Angestellte und Beamte mit etwas höherem Verdienst, und kleine Selbstständige.

Ein beträchtlicher Teil der Eigenheime war im Rahmen von Arbeitsbeschaffungsprogrammen für die Bauwirtschaft vom Staat mit finanziert worden; mit der Vollbeschäftigung und der Umstellung der Wirtschaft auf Kriegsrüstung ging mit den staatlichen Darlehen auch der Eigenheimbau zurück. Nur 1934-37 erreichte er mit jährlich 112-115000 Kleinhäusern Höhen, die auch 1927-29

1) vgl. Fey, Siedlungs- und Wohnungsbau, S.26ff.; Spörhase, S.125ff.

2) Spörhase, S.130

3) Fey, S.35

erreicht wurden; er ging danach aber stark zurück.⁽¹⁾

Für die Masse der Arbeiter wurden kleine Primitivwohnungen - sog. "Volkswohnungen" - gebaut; hierauf beschränkte sich weitgehend die Bautätigkeit der gemeinnützigen Gesellschaften, die kaum 1/4 ihrer Höhe in den 20er Jahren erreichte.⁽²⁾ Die bisher gewerkschaftlichen Wohnungsgesellschaften wurden aufgelöst und in die Deutsche Arbeitsfront überführt (die GAGFAH der früheren Angestelltengewerkschaft blieb allerdings selbständig)⁽³⁾. - Zwischen 1933 und 1935 kamen wesentliche Teile des Wohnungszuganges durch Umbau (Teilung u.ä.) größerer Wohnungen oder anderer Gebäude zustande; die wachsende Wohnungsnot war also begleitet von Einschränkungen des Wohnens selbst, und auch die größere Bauleistung 1936-38 änderte hieran wenig, zumal sie 1939 stark eingeschränkt und 1940 praktisch eingestellt wurde⁽⁴⁾. Die durch Kriegszerstörungen entstandene Wohnungsnot, durch Reparaturen nur geringfügig gemildert, kann nur noch ergänzend erwähnt werden. Offenbar war faschistische Wohnungspolitik für die Mehrheit der Bevölkerung gleichbedeutend mit wachsender Wohnungsnot - nur ihre Auswirkungen wurden durch Mieterschutz und Preisstop begrenzt; nur für privilegierte Bevölkerungsteile verbesserten sich die Wohnverhältnisse.

Einige Daten

Über die Verteilung des Besitzes an städtischem Boden wurden 1928-30 für einzelne Städte Daten zusammenfassend veröffentlicht.

Wir wählen das noch relativ 'normalste' Jahr 1928 und von den 17 Städten, deren Angaben vorliegen (darunter 1/3 Ruhrgebietsstädte) 6 westdeutsche Städte aus, die damals 70000-250000 Ew. hatten und die möglichst weitgehend differenziert sind: Gelsenkirchen und Recklinghausen als wesentlich von der Industrie, und zwar vom Bergbau bestimmte Städte; die Industriestädte Mannheim und Offenbach/M., in denen die verarbeitende Industrie (Maschinen- und Fahrzeugbau) vorherrscht; hinzu kommen die durch den tertiären Wirtschaftssektor bestimmten Städte Flensburg (Handelsstadt) und Wiesbaden

- 1) vgl. Fey, Siedlungs- und Wohnungsbau, S.27 u. S.60; Stat. Jb. des dt. Reiches, verschied. Jahrgänge; A. Teut, Architektur im Dritten Reich, S.252ff.
- 2) Vor allem "in den Großstädten (...) hob sich gemeinnützige Bautätigkeit bis zur Gegenwart [1936] nur wenig über den 1932 erreichten Tiefstand." (Fey, S.34f.)
- 3) Fey, S.34f. u. S.59f.; Lütge, Wohnungswirtschaft, S.284f. u. S.354f.; Spörhase, Wohnungsunternehmungen, S.148
- 4) vgl. Fey, S.59f.; Lütge, a.a.O., S.236; Stat. Jb. des dt. Reiches, verschiedene Jahrgänge.

(Verwaltungsstadt)(1).

Grundsätzlich sind Grundbesitz-Statistiken, die Besitzergruppen nach ihren Anteilen an der Stadtfläche unterscheiden, recht problematisch: Schwierigkeiten bereitet schon die Abgrenzung der statistischen Einheit "Stadt" bzw. "Gemeindefläche": die Gemeindegrenzen sind auf sehr verschiedenartige Weise zustande gekommen, statistisch gesehen sind sie zufällig bestimmt. Die Gemeindefläche kann bei gleicher Bevölkerungszahl um bis zu 100% differieren (z.B. umfaßt die Gemeindefläche von Düsseldorf (1962) bei 682000 Ew. 158 qkm - die von Bremen bei 604000 Ew. 324 qkm (2)). Zudem stimmt praktisch in keiner Stadt der Einflußraum der Wirtschaft mit den verwaltungsmäßigen Grenzen überein. Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich beim Vergleich mehrerer Städte aus der Tatsache, daß die Städte sehr verschiedenen Struktur sind, woraus sich verschiedene Bodennutzungs- und -besitzverhältnisse ergeben; so ist in Recklinghausen und Gelsenkirchen ein Großteil des Bodens in Händen der diese Städte bestimmenden Montanindustrie (siehe auch S.345).

Grundbesitz nach Besitzergruppen (in % der Gesamtfläche) in 6 westdeutschen Städten 1928

	Besitzanteil in % der Gesamtfläche							
	Ges.fl. Gemeinde		öf.-r.Körp.		Industrie		and.Priv.bes.	
	in ha	unbeb. beb.	unbeb. beb.	unbeb. beb.	unbeb. beb.	unbeb. beb.	unbeb. beb.	unbeb. beb.
Geislenk. +)	3828	18,2 1,77	8,3 --	44,0 -	-	-	22,8	
Mannheim	10629	37,3 1,03	19,3 0,45	6,7 2,00	25,6	7,8		
Wiesbaden	14116	33,5 0,6	18,6 0,5	0,9 0,5	40,5	4,8		
Recklingh.	6513	14,3 0,9	3,9 1,0	8,9 4,7	58,4	7,9		
Offenbach	2790	39,1 2,5	23,8 0,6	1,1 5,9	22,1	4,8		
Flensburg	4875	22,3 0,8	21,4 1,7	0,2 0,5	45,9	5,2		

Quelle: SJDG 1930

öf.-r.Körp.: öffentlich-rechtliche Körperschaften; and.Priv.bes.: private Unternehmen außer Industrie, Personengesellschaften, private Einzelbesitzer; beb.: bebaut mit Gebäuden; unbeb.: unbebaut
 *) ohne Buer

Von der Besitz-Struktur her ergibt sich eine deutliche Differenz zwischen den Industriestädten einerseits, Wiesbaden und Flensburg andererseits:
 - In Wiesbaden und Flensburg liegt der Anteil des Industrie-Besitzes mit weniger als 1,5% weitaus am niedrigsten von den 6 Städten, der Anteil des sonstigen privaten Besitzes neben Recklinghausen (ein beträchtlicher Teil der Gesamtfläche ist dort landwirtschaftlich genutzt, daher der hohe Anteil sonstiger privater Besitzer) am höchsten (45-50%). In Bezug auf Grundbesitz der Gemeinden und der öffentlich-rechtlichen Körperschaften (d.h. staatliche Unternehmen und Institutionen und Kirche) unterscheiden sich die beiden Städte nicht von den Übrigen.

1) vgl. hierzu: SJDG 1967/68, S.402ff. u. 1970, S.54ff.

2) SJDG 1969

- In den Industriestädten ist der Anteil des Industrie-Besitzes signifikant höher als in den beiden anderen Städten (7-44%); bei Offenbach fällt ins Auge, daß nahezu die Hälfte des bebauten Landes in Händen der Industrie ist, während in allen anderen Städten we t mehr als die Hälfte des bebauten Bodens sonstigen privaten Besitzern gehört.

In allen Städten sind über 80% des bebauten Bodens in privater Hand (Industrie und sonstige private Besitzer). Die Größe des Gemeindebesitzes scheint von der Struktur der Städte weitgehend unabhängig zu sein, ebenso die Größe des Besitzes der öffentlich-rechtlichen Körperschaften. Die Ruhrgebiets-Städte weisen einige Besonderheiten auf: dort ist der gemeindeeigene Besitz relativ am geringsten (zumindest 1928; weniger als 20%), ebenso der Besitz der öff.-rechtl. Körperschaften, während der Grundbesitz der Industrie hier signifikant am größten ist; in beiden Städten sind 3/4 und mehr des Landes in privatem Besitz (gegenüber 1/3 bis 1/2 in den anderen Städten), in beiden Städten ist der Anteil des Privatbesitzes am bebauten Land am höchsten von allen Städten.

Über den Wohnungsbesitz liegen folgende Daten vor:

Wohnungsbestand im deutschen Reich (Grenzen von 1937) nach Besitzergruppen 1941

	Wohnungen	absolut	in %
Dienstwohnungen und öffentl. Besitz		0,5 Mio.	3,4%
Gemeinnütziges Wohnungswesen		1,2 Mio.	8,2%
Private Mietwohnungen in Miethäusern	6,5 Mio.		
in Eigenheimen	0,2 Mio.	6,7 Mio.	45,5%
Eigenwohnungen privater Miethausbesitzer		1,0 Mio.	6,8%
Eigen- und Dienstwohnungen: Industrie	0,4 Mio.		
Behörden	0,3 Mio.		
Hauswarte	0,2 Mio.	0,9 Mio.	6,1%
Eigenheime: Einfamilienhäuser	2,1 Mio.		
Zweifamilienhäuser	2,0 Mio.	4,1 Mio.	28,2%
Sonstige (Behelfswohnungen)		0,3 Mio.	1,7%
Zusammen		14,7 Mio.	100

Hinzu kommen 3,7 Mio. landwirtschaftliche Wohnungen (ganz Überwiegend Eigenheime).

Quelle: Spörhase, Wohnungsunternehmungen, S.150, und eig. Berechnung (Rundungen).

Die Mietwohnung als Wohnform war also weitaus vorherrschend; in den Städten dürfte der Anteil der Mietwohnungen wesentlich höher liegen als hier aufgeführt, da auf dem Land nicht nur die Wohnungen der Bauern, sondern auch der übrigen Bewohner Überwiegend Eigenheime sind (und waren). Die Privateigentümer besaßen fast 3/4 des Bestandes an Miet- und Dienstwohnungen; aufgrund der Angabe über ihre Eigenwohnungen läßt sich ihre Zahl auf ca. 1 Mio. schätzen - ihr Besitzstand wäre dann mit 6,7 Wohnungen pro Eigentümer relativ gering. - Die relative Bedeutung der gemeinnützigen Ge-

sellschaften ist gegenüber 1913 enorm gewachsen; sie besaßen 1941 immerhin ein Achtel der Miet- und Dienstwohnungen; das ist zwar insgesamt noch nicht sehr viel, aber in den Städten dürfte (wegen ihrer höheren Bauleistung dort) ihre Bedeutung größer gewesen sein. - Der Besitzanteil der öffentlichen Hand dürfte in den 20er Jahren höher gelegen haben (relativ hohe Bauleistung) - in den 30er Jahren wurde ein Teil dieser Wohnungen verkauft. - Von den Wohnungen war etwa ein Viertel Neubauwohnungen.

Die jährliche Wohnungsbauleistung lag im Durchschnitt zwischen 1924 und 1939 bei ca. 240000 Wohnungen - das entspricht im Durchschnitt der Vorkriegsbauleistung, ist relativ zur Bevölkerung sogar höher. Allerdings schwankte die Bauleistung außerordentlich: sie stieg von ca. 61000 Wohnungen 1919 auf ca. 155000 1922, sank auf 115000 1924, stieg bis 339000 1929 (1927-30: Über 300000), sank auf 159000 1932, stieg dann wieder auf 340000 1937 (1936-38: Über 300000), sank auf 283000 Wohnungen 1939¹⁾.

Über die Mietentwicklung liegt wenig genaues Material vor. 1927/28 mußte ein Arbeiterhaushalt durchschnittlich 10% seines Einkommens (geringer verdienende: bis 12%) für Miete ausgeben, ein Beamten- oder Angestelltenhaushalt durchschnittlich 12%; hinzu kamen weitere 7,5% (Arbeiter) bis 10% (Beamte) des Einkommens für Wohnungseinrichtung und -instandhaltung, Heizung und Beleuchtung. "Die sichere, ruhegehaltsberechtignte Stellung des Beamten erlaubt ihm z.B. leichter, größere Quoten seines Einkommens für solche ständigen, schwer zu vermindernenden Ausgaben festzulegen, als z.B. dem Arbeiter."²⁾ - 1938 betrug der durchschnittliche Anteil der Mietausgaben aller Haushalte (also die Selbständigen mit insgesamt höheren Einkommen eingeschlossen) an den Gesamtausgaben schon 14% - der Anteil dürfte in den Arbeiterhaushalten, die ja unterdurchschnittliches Einkommen hatten, noch höher gelegen haben³⁾. - Über die Neubaumieten ist wenig bekannt - die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen waren 1924-31 mit schätzungsweise 50 RM pro Monat für durchschnittliche Arbeiterhaushalte zu hoch - nur Arbeiter

1) Spörhase, Wohnungsunternehmungen, S.148

2) Lütge, Wohnungswirtschaft, S.427; vgl. hierzu: ebenda, S.426f.

3) Daseinsformen der Großstadt, S.156

mit Überdurchschnittlichem Einkommen, Angestellte und Beamte und der sog. "Mittelstand" konnten in der Regel diese Mieten aufbringen¹⁾. - Die von der faschistischen Regierung geförderten Primitivwohnungen mochten mit einer Miete von ca. 30 RM pro Monat für Arbeiterhaushalte gerade noch tragbar sein - die Mieten der mit staatlichen Bürgschaften zwischen 1933 und 1939 geförderten Wohnungen waren für Arbeiterhaushalte sicherlich nicht mehr bezahlbar.

Die Baukosten einer Wohnung lagen 1924 beim Index 139 (1913 = 100), stiegen mit leichten Schwankungen bis 1929: 178, sanken (bedingt durch die Krise) auf 1933: 126, stiegen dann wieder langsam auf 1938: 138, und wuchsen dann im Krieg ziemlich rasch (1943: 170) - im Index sind auch Bodenkosten eingeschlossen³⁾.

Wie schon weiter oben erwähnt, lagen die Bodenpreise zwischen 1919 und 1939 unter dem Vorkriegsniveau. Der durchschnittliche Preis für einen qm Bauboden hatte 1930 mit 5,31 RM das Maximum erreicht, sank bis 1932: 1,94 RM und stieg bis 1936 wieder auf 3,36 RM⁴⁾.

In Hamburg lagen die Bodenpreise im Gebiet der Innenstadt in den 20er und 30er Jahren bei 30-50% der Preise, die zwischen 1900 und 1914 im Durchschnitt erzielt wurden; nur in den Außenbezirken stiegen sie etwas über das Vorkriegsniveau. Im Durchschnitt hatten die Bodenpreise im Hamburger Stadtgebiet 1903-1913 zwischen 13 und 37 M. pro qm gelegen (Landgebiet: 0,85-1,80); 1919 lagen sie bei 14,70 M. (Landgebiet: 1,80). Nach der Inflation stiegen sie von 1924: 5,60 RM/qm (Landgebiet: 0,25) auf 1930: 36,00 RM/qm (Landgebiet 1929: 1,85), sanken auf 1932: 7,70 RM/qm (Landgebiet: 0,90), stiegen dann wieder mit Schwankungen auf 1936: 11,70 RM/qm (Landgebiet 1935: 1,15), wurden dann 1937 auf 3,60 RM/qm festgelegt (5). - Dabei ist zu bedenken, daß die Lebenshaltungskosten 1924-31 um 40-50%, 1932-39 um 20-25% über dem Niveau von 1913 lagen(6).

Die Bodenkosten machten in der Zwischenkriegsperiode 20-25% der Gesamtkosten eines Neubaus aus - im gemeinnützigen Wohnungsbau lagen sie 1931/32 in Städten bis 100000 Ew. bei 2-9%, in Großstädten bei 4-14% der Gesamtkosten⁷⁾.

Über die Gesamtgewinne der Hausbesitzer verlautet in der Literatur nichts.

1) Jaschinski, Finanzierung des Wohnungsbaus, S.21 2) ebenda, S.26

3) Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 215

4) ebenda, S.171

5) Hamburg in Zahlen, S.8 u. S.25

6) vgl. Lütge, Wohnungswirtschaft, S.215

7) Lubahn, Städtische Grundrente, S.25; Pfannschmidt, Bodenrente, S.119

3.32 Staatliche Wohnungspolitik in der BRD

3.321 Die Nachkriegssituation

Nach Kriegsende herrschte außerordentliche Wohnungsnot: Mehr als 2,5 Millionen, also fast ein Viertel aller Wohnungen, war in Westdeutschland zerstört worden. 4 bis 5 Millionen waren mehr oder weniger stark beschädigt oder wegen des Wegfalls von Reparaturen im Krieg stark verschlissen. Hinzu kam ein Fehlbestand von schätzungsweise 2 bis 3 Millionen Wohnungen in Westdeutschland durch überkommenen Fehlbestand aus der Vorkriegszeit, Wegfall des Wohnungsbaus im Krieg und starkem Nachholbedarf in der Nachkriegszeit (Haushaltsgründungen etc.). Schließlich strömten Millionen von wohnungssuchenden Flüchtlingen nach Westdeutschland. Ganz besonders stark war die Wohnungsnot in den Großstädten und Industriezentren, in denen etwa die Hälfte der Wohnungen zerstört war. Die Lebenssituation der Bevölkerung war erbärmlich schlecht, erhebliche soziale Unruhen beunruhigten die herrschende Klasse und westliche Besatzungsmächte.¹⁾ Unter diesen Bedingungen wurde Mietpreisbindung und Mieterschutz aus der Zeit vor 1945 beibehalten, die Wohnungsbewirtschaftung wurde erheblich verschärft (bis hin zur Kontrolle der einzelnen Schlafstellen und Zuzugskontrolle).

Nach Währungsreform und Bildung voll aktionsfähiger deutscher Regierungen verfolgte die Wohnungspolitik zunächst vor allem den Zweck, Wiederaufbau und Akkumulation der Wirtschaft zu fördern. Zu diesem Zweck mußte in den unter besonderer Wohnungsnot leidenden Industriezentren genügend Wohnraum für die Arbeitskräfte geschaffen werden, ohne daß die niedrigen Löhne durch Mieten wesentlich belastet würden. Gleichzeitig erschien Wohnungsbauförderung zur Arbeitsbeschaffung der Bauindustrie notwendig, um die große Arbeitslosigkeit abzubauen.²⁾ Umfangreicher Wohnungsbau war umso schwieriger, als außerordentlicher Mangel an Geldkapital herrschte. Die Konzeption des "sozialen Wohnungsbaus" seit 1950 sah mangels privaten Leih-

1) Vgl. Badstübner, Restauration, S. 23; Jaschinski, Finanzierung des Wohnungsbaus, S. 27; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 457 und S. 479 f; Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S. 95.

2) So liest man in der amtlichen Begründung zum ersten Wohnungsbauförderungsgesetz von 1950: "a) die beengten Wohnungsverhältnisse mindern, physisch und psychisch, die Arbeitsleistung. Ihre nachhaltige Steigerung ist unabdingbare Voraussetzung für eine Gesundung der deutschen Wirtschaft. b) infolge des Wohnungsmangels stehen trotz 1 1/2 Millionen Arbeitslosen zahlreiche Arbeitsplätze für Facharbeiter an den Schwerpunkten gewerblich-industrieller Entwicklung leer. c) als Schlüsselindustrie bildet die Bauwirtschaft den geeigneten Ansatz zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit allgemein." Zitiert nach Jansen, Wohnungspolitik, in: Kursbuch Nr. 27 (1972), S. 20.

kapitals gezwungenermaßen umfangreiche staatliche Wohnungsbaudarlehen vor, die als II. - rangige Hypotheken vergeben wurden, und zwar fast durchweg zinslos. Im übrigen wurde im "sozialen" Wohnungsbau die aus Weimarer Republik und Faschismus überkommene Förderungsform übernommen: Das Gemeinnützigkeitsgesetz von 1940, bis 1945 nicht mehr zur Anwendung gekommen, wurde Basis der Regelung des umfangreichen Wohnungsbaus gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften.

Nach dem Gemeinnützigkeitsgesetz müssen gemeinnützige Wohnungsunternehmen auf eigene Rechnung und im eigenen Namen Wohnungen bauen, deren Größe bei Einfamilienhäusern 120 m², ansonsten 100 m² nicht überschreiten darf. Die Grundstücke für die Häuser müssen zu "angemessenem Preis" erworben, die Wohnungen zu "angemessenem Preis" vermietet werden (als Mietvorschrift gilt heute die II. BVO), der Kreis ihrer Benutzer darf nicht eingeschränkt sein. Die Wohnungsunternehmen müssen unabhängig von der Bauwirtschaft sein, sie dürfen nur eine beschränkte Dividende (4 % des Gesellschaftskapitals) ausschütten. - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften sind befreit von Vermögens-, Körperschafts- und Gesellschaftssteuer, von Gewerbesteuer und Grunderwerbssteuer, sie genießen weitgehende Gebührenfreiheit bei Rechtsgeschäften, Ermäßigung bei Grundsteuer.

Förderungswürdig waren nur Wohnungen von einfacher Ausstattung, für die besondere Bewirtschaftungs- und Mietbildungsvorschriften erlassen wurden. - Im auf diese Weise geförderten "sozialen" Wohnungsbau waren nur ungefähr die ersten 30 % der Kredite Kapitalmarkthypotheken, der Rest staatliche zinslose Darlehen, sodaß eine Miete von 100 DM pro m² möglich wurde. Von den 1949 - 52 gebauten Wohnungen waren ca. 70 % Sozialwohnungen, vorwiegend in Städten und Industriezentren gebaut; 43 - 47 % der Wohnungsbaumittel dieser Zeit waren öffentliche Mittel. 1)

Der "soziale" Wohnungsbau diente allerdings nicht nur dazu, Arbeitskräfte in die Industriestandorte zu ziehen und dort zu binden, ohne durch hohe Mieten das niedrige Lohnniveau anzutasten - er diente auch von Anfang an der zweiten Funktion bundesrepublikanischer Wohnungspolitik: der Privilegierung der sogenannten Mittelschichten, jener als staatstragend einge-

1) Hampe, Strukturwandlungen in der Wohnungswirtschaft, S. 969 ff.; Jansen, in : Kursbuch 27 (1972), S. 21 f.; Kornemann, Fehlsubventionierungen, S. 65 f.; Rönitz, S. 119f.

schätzten Bevölkerungsgruppen, die neben der kapitalistischen Wirtschaft die Machtbasis der Regierungen waren. Zu Beginn hatten diese "Mittelschichten" noch ein relativ geringes Einkommen, dessen Überschüsse für eigenständigen Wohnungsbau zu niedrig waren. Häuser mit Sozial-Mietwohnungen ließen sich aber mit sehr geringem Eigenkapital erwerben - der Profit daraus war zwar zunächst gering, doch langfristig (nachdem die Mietbindung durch die Rückzahlung der öffentlichen Darlehen aufgehoben war) lohnte sich das Geschäft. - Mit der Rekonstruktion der Städte und Industrieorte und steigenden Einkommen der traditionell auf Wohnungsbau reflektierenden Mittelschichten konnte also der "soziale" Wohnungsbau abgebaut werden.

3.322 Privilegierung der Miethaus- und Grundbesitzer

Tatsächlich zielte die Politik des Staates von vornherein auf die Förderung des privaten Haus- und Grundbesitzes, denn: "das weithin immer noch kleine Eigentum an Boden erhält die Zwischenschichten als gesellschaftliche Verbündete des Großkapitals." ¹⁾

Die Besteuerung ist bis heute extrem niedrig, denn "die Grundsteuern, Erbschaftssteuern und Vermögenssteuern werden nach dem "steuerlichen Einheitswert" erhoben, der zum letzten Mal 1935 festgelegt worden ist." ²⁾ und schon Anfang der 50iger Jahre überholt war. Erst seit 1.1.1974 werden die Grundsteuern auf der Basis des Schätzwertes von 1964 (die also schon um 10 Jahre veraltet ist) erhoben, wodurch sich die Grundsteuer knapp verdoppeln dürfte. ³⁾ - Ohnehin werden die "mittleren Einkommensstufen" (also die Einkommen der Mittelschichten) niedrig besteuert, 1953 wurde hier die Einkommensteuer gar gesenkt. ⁴⁾

Der Entwicklung der Bodenpreise wurde vom Staat freier Raum gegeben. Formal bestand zwar bis 1960 der 1936 verkündete Bodenpreisstop - doch wurde er von Anfang an vom Staat durchlöchert, von den Grundbesitzern umgangen. 1952 wurden bebaute und Ruinengrundstücke aus der Preisbindung entlassen; seit 1953 war amtlich eine Überschreitung des Preises um 50 % zulässig, und die tatsächlich erzielten Preise stiegen von Jahr zu Jahr. "Bei 90 % aller Grundstücksgeschäfte wird der Preisstop kaltblütig umgangen" - und zwar mit behördlicher Duldung. ⁵⁾

1) Hofmann, Bodeneigentum und Gesellschaft, S. 26.

2) Birlem, Einfluß des Privateigentums an Grund und Boden, S. 14.

3) "Tagesspiegel" vom 28.3.1973.

4) Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S. 130

5) Rönitz, Gebt den Grundstücksmarkt frei! in: DW Nr. 3/1958, S. 50
siehe auch Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S. 103 und 127

1960 wurde der "Bodenpreisstop" auch formal durch das Bundesbaugesetz (BauG) aufgehoben; zusammen mit der frühzeitigen Umliegung der Erschließungskosten des Bodens auf die Eigentümer sollte diese Maßnahme angeblich dazu dienen, "das Baulandangebot zu vermehren und eine gewisse Stabilisierung der Bodenpreise zu erreichen".¹⁾ Hinter der durchsichtigen Begründung stand das, was die Maßnahme auch erreichte: alle Begrenzungen des freien Bodenmarktes waren gefallen, die Bodenpreise stiegen schneller, die Grundbesitzer verdienten mehr denn je zuvor, während sie das Baulandangebot verringerte.²⁾ Mit demselben Gesetz war auch eine sogenannte Baulandsteuer erlassen worden, die freilich durch die Intervention des Hausbesitzerverbandes (der zuvor schon eine Bodenwert-Zuwachssteuer torpediert hatte) auf ein lächerlich geringes Maß reduziert worden war; von dieser Steuer waren zudem wesentliche Bodenkategorien ausgenommen (Industrie- und Gewerbeland sowie Land- und forstwirtschaftlich genutztes Land - damit aber alles Bauerwartungsland). "Die Baulandsteuer mußte bei dem gegebenen unelastischen Markt sowieso zu einer Überwälzung auf die Preise führen, erhöhte nur die Bodenpreise"³⁾ - sie wurde zwei Jahre nach dem Inkrafttreten, 1964, wegen erwiesener Sinn- und Wirkungslosigkeit aufgehoben.

Das Bundesbaugesetz hob 1960 nicht nur die formale Bodenpreisbindung auf, sondern vereinheitlichte die staatlichen Eingriffe auf dem Bodenmarkt. Seine Regelungen brachten wenig Neues: die allgemeine Festlegung von Art und Maß der Bodennutzung durch öffentlich zugängliche Flächennutzungspläne ist nur für den Staat verbindlich - die Bebauung der einzelnen Grundstücke (Bebauungsplan) wird intern zwischen Verwaltung und Interessenten ausgehandelt. Eine Steuerung der Stadtentwicklung durch Flächennutzungs- und Bebauungsplan ist praktisch nicht möglich: "diese Pläne haben keinerlei investiven Charakter (...) [sie sind] lediglich Flächensicherungsmaßnahmen".⁴⁾ Die staatlichen Instrumente bieten keine neue Handhaben: Vorkaufsrecht (d. h., die Gemeinde kann Verkauf von Grundstücken an private Eigentümer verhindern, wenn sie selbst das Grundstück zum Marktpreis

1) W. Zinkahn, Einführung, in: Baugesetze S. XX

2) Tiemann, Baulandpreise, in: der Städtetag, Nr. 11/1970, stellt fest, "daß nach Aufhebung des Preisstops durch das Bundesbaugesetz nicht etwa eine Zunahme, sondern im Gegenteil eine Abnahme des Grundstücksumschlages erfolgte" (S. 560) und "daß die Preise der Baugrundstücke seit 1960 trotz (?) des Inkrafttretens des Bundesbaugesetzes um ein Vielfaches stärker gestiegen sind als die Kosten für Lebenshaltung, die Baupreise und das Einkommen" (S. 571).

3) Stappenberg, Monopolkapital und Grundeigentum, S. 250 f.

4) Müller -Ibold, Wirtschaftlichkeit im Städtebau, S. 277

erwirbt), Bodenumlegung, Enteignung zum Markt- (Verkehrs-)wert, Bodenveränderungssperre, Erschließung des Bodens durch die Gemeinden, wofür die Grundbesitzer die Kosten tragen, all dies sind teilweise Rückschritte im Vergleich zur früheren Zeit. Die Verfahren sind oft äußerst kompliziert und zeitraubend, da alle Regelungen nur von der einen Sorge geprägt sind: Profiteinbußen der Grundeigentümer durch Staatseingriffe zu vermeiden, ihre Wirtschaftsfreiheit so wenig wie möglich zu beschneiden." Das Gesetz läßt dem Eigentümer alle Planungsvorteile, während Planungsnachteile zu entschädigen sind." ¹⁾ "Die Spekulation in Bauerwartungsland wird zum risikolosen Geschäft." ²⁾

Das Prinzip, Planungsgewinne den privaten Grundeigentümern zu belassen, wurde erstmals mit dem Städtebauförderungsgesetz (SFG) 1971 durchbrochen: in Stadtteilen, die zu Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten erklärt wurden, verhindern verschiedene Regelungen, daß schwindelhafte Spekulation im Zusammenhang mit der Planungsänderung entstehen kann, und die planungsbedingten Spekulationsgewinne werden abgeschöpft bzw. verhindert. Diese Regelungen des SFG waren notwendig geworden, weil das BBauG die Interessen der Grundbesitzer umfassend schützte, deren Gewinnmacherei aber die Verwertung der Kapitale in den Stadtzentren und einigen Außengebieten behinderte. Durch das SFG wird Stadtsanierung, bisher von den privaten Grundbesitzern behindert, angeblich beschleunigt; die Ansiedlung und Ausdehnung von allem von Betrieben des tertiären Sektors, aber auch von Produktionsbetrieben gefördert, ihr Bodenbedarf gestillt ("Intensivierung der geschäftlichen Nutzung (...) ist bei jedem zweiten Sanierungsprojekt der Fall" ³⁾); die Versorgung der Innenstädte verbessert. Das SFG beschleunigt den Abriß alter Gebäude, Zusammenlegung der Grundstücke zu größeren Einheiten und großflächige Bebauung durch große Kapitalgesellschaften. Die Eigentumsrechte und Profitchancen der Grundbesitzer werden ausdrücklich geschützt, soweit sie nicht der angestrebten Grundbesitzerkonzentration im Wege stehen; es sieht zwar vor, "daß zusätzliche Spekulationsgewinne, die allein durch die Sanierung selbst entstehen, bei der Bewertung

1) Städtebaubericht 1970, S. 41

2) Städtebaubericht 1969, S. 56; Vgl. hierzu insgesamt: Birlem, Einfluß des Grundeigentums, S. 24 ff.; Rechtziegler: Privates Grundeigentum, S. 20 f.; Stappenbeck, Monopolkapital und Eigentum, S. 237 ff.; Bundesbaugesetz, in: Baugesetze, S. 1 ff.

3) Zapf, Rückständige Viertel, S. 116

bzw. dem Ankauf dieses Grundstücks, teilweise unberücksichtigt bleiben sollen. Die 'normalen' Spekulationsgewinne will natürlich niemand antasten." 1)

Das extrem rasche Wachstum der Grundrenten und Bodenpreise seit 1960, seit dem Zeitpunkt, an dem der Staat diese Gewinne ungehemmt in die Taschen der Grundbesitzer strömen läßt, verursacht mittlerweile in der Staatsverwaltung und unter bürgerlichen Wissenschaftlern allgemeines Unbehagen: "Beklagt werden die zu Milliarden kumulierten Spekulationsgewinne infolge von Bodenpreissteigerungen; unausgesprochen bleibt dagegen, daß eben diese Gewinne wesentliches Moment tradierter Mittelstandspolitik sind." 2)

Überhaupt wurden seit Beginn der 60 er Jahre alle staatlichen profitmindernden Interventionen nicht nur auf dem Bodenmarkt, sondern auch auf dem Wohnungsmarkt zurückgenommen. Auch den bisher am stärksten von der Wohnungspolitik beeengten Altbaubesitzern wurde volle Gewinnfreiheit gegeben. Schon von Beginn bundesrepublikanischer Wohnungspolitik an hatten Staat und Regierung Profitmöglichkeiten der Altbaubesitzer nur auf das zur Befriedigung der unter Wohnungsnot leidenden Bevölkerung unbedingt notwendige Maß beschränkt und für die Beschränkung tunlichst Entschädigung verschafft. Da ist zunächst die Regelung des sogenannten Lastenausgleichs seit 1948: die Verluste an Kapital, die durch Krieg und Kriegsfolgen (inklusive Währungsreform) entstanden waren, wurden durch eine allgemeine Abgabe entschädigt, um so "aus dem erhalten gebliebenen Volksvermögen den von Verlusten besonders Betroffenen (...) den bestmöglichen Ausgleich bei ihren Vermögensschäden zu gewähren." 3) Diesen Lastenausgleich erhielten vorzugsweise Besitzer zerstörter oder beschädigter Häuser. Bei der Erhebung der Abgabe wurde der Haus- und Grundbesitz dagegen besonders privilegiert: von ihm wurde nur ein besonders geringer Satz verlangt. Die Gewinne, die er durch Abwertung der Hypothekenschulden auf ein Zehntel ihres Wertes durch die Währungsreform gemacht hatte, wurden dagegen nur durch eine geringe "Hypothekengewinnabgabe" belastet, deren

- 1) Jansen, Wohnungspolitik, in: Kursbuch 27 (1972), S. 29 f.; Vgl. insgesamt: Birlen, S. 43 ff. und 88 ff.; Rechtziegler, S. 25 f.; Riege, Staatliche Wohnungspolitik, S. 102 ff.; Stappenbeck, S. 261 ff.; Zapf, Rückständige Viertel, S. 50 ff.
- 2) Riege, Staatliche Wohnungsbaupolitik, S. 78; Vgl. im übrigen: Stappenbeck, S. 242 ff.; Tiemann, Baulandpreise, in: Städtetag 11-1970, S. 573
- 3) Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S. 112

Zahlung auf 20 Jahre verteilt werden konnte, und die zudem ausschließlich dem Wohnungsbau, also wiederum den Haus- und Grundbesitzern zugute kam. Diese günstige Regelung war nicht zuletzt durch Intervention und Mitarbeit des Haubesitzerverbandes in den für den "Lastenausgleich" zuständigen Gremien zustande gekommen. ¹⁾

Weiterhin wurde die durch die Regelung der extremen Wohnungsnot erzwungene Profiteinschränkung tunlichst entschädigt und so früh wie möglich beseitigt. 1951 wurden Mieten unter dem Niveau von 1936 amtlich verboten, d. h., entsprechend angehoben; seit 1952 wurde Mietrückgang (durch Leerstehen, billiger Vermieten o. ä.) durch Grundsteuererlaß entschädigt; wachsende Abgaben für Bewirtschaftung und Betrieb der Häuser durften insgesamt auf die Mieter überwältzt werden. Schon 1950 wurde für Neubauten staatliche Wohnungsbewirtschaftung, 1951 deren Mietbindung aufgehoben, ebenso Mietbindung und Bewirtschaftung gewerblich genutzter Räume. 1952-53 erhielten Altbau- besitzer eine Mieterhöhung von 10 %, und seit 1953 war staatliche Wohnungsbewirtschaftung nicht mehr, wie bisher, Zuweisung von Wohnungen für die Mieter, sondern wurde auf die bloße Funktion der Wohnungsvermittlung reduziert. ²⁾ Bis 1960 durften sich die Altbau- mieten durch die Demontage der staatlichen Mietverhältnis-Regelung und staatlichen Mietverordnungen um circa 50 % erhöht haben; danach dürften in den "schwarzen Kreisen", in denen die Miet- bindung fortbestand, die Mieten durch staatliche Verordnung bis 1969 um weitere 50 bis 70 % gestiegen sein (1965 wurden gar "Mindestmieten" von 1 bis 2 DM pro m² und Monat für die Altbauten dekretiert). ³⁾

1960 wurde - trotz fortbestehender Wohnungsnot in den Städten - in großer Eile durch Gesetz die Wiederherstellung des freien kapitalistischen (also

1) Ebenda, S. 112 ff.

2) Zu den Maßnahmen von 1951 (Mindestmiete von 1936, Überwälzung gestiegener Abgaben, Mietfreiheit für Neubauten) bemerkt Rönitz, S. 125: "Dieser Strauß von Maßnahmen (...) bedeutete für den Hausbesitz eine Steigerung der Einnahmen um etwa 5 bis 7 %." Zusammen mit Mietfreigabe für gewerblich genutzte Räume und Mieterhöhung von 1952/53 dürften sich binnen drei Jahren die Altbau-Profite um 20 bis 25 % erhöht haben. - Vgl. insgesamt: Platner, Kampf um das Privateigentum, S. 67 f.; Rönitz, S. 125 ff.

3) Vgl. 1. bis 5. Bundesmietengesetz, und Altbau- mieten-Verordnung von 1958, in: Mietgesetze, S. 57 ff. Über die Mietentwicklung bei Altbauten liegt kein verlässliches statistisches Material vor. Aus dem Lebens- haltungsindex des statistischen "Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen" ergibt sich, daß die Sozial- und Altbau- mieten sich von 1950 bis 1960 um 32 % erhöhten (Lebenshaltungskosten: + 21 %), bis 1962 um 48 % (Lebenshaltungskosten: + 27 %). Da die Sozial- wohnungs- mieten dieser Zeit noch relativ langsam stiegen, dürfte die Erhöhung der Altbau- mieten mindestens bei diesem Satz gelegen haben (Vgl. Stat. Jb. BRD 1964, S. 494; Jansen, Wohnungspolitik in: Kursbuch 27 (1972) S. 27).

durch die Wohnungskapitalisten beherrschten) Wohnungsmarkts eingeleitet. "Das Ziel dieses Gesetzes ist es, die Verfügungsfreiheit über das Grundeigentum wieder herzustellen." ¹⁾ Die endgültige Bodenpreisfreigabe 1960, und die Aufhebung der (öhnehin schon teilweise demontierten) staatlichen Wohnungsbewirtschaftung und Mietregelung von 1963 - 69 stellte faktisch den Stand des Wohnungs- und Bodenmarkts von vor 1914 wieder her. Bodenspekulanten, Hausbesitzern und all den kleinen Profitjägern wie Maklern etc. hatte der Staat wieder freies Feld gemacht.

Aufgehoben wurde die "Wohnungszwangswirtschaft" überall dort, wo der statistisch ermittelte Wohnungsfehlbestand 3 % der Wohnungen unterschritten hatte - faktisch also in der ganzen BRD (in München und Hamburg: Mieterschutz und allgemeine staatliche Wohnungsvermittlung sind seit 1968, die Mietbindung ist für alle freiwerdenden Altbauwohnungen aufgehoben). Schon diese statistische Ermittlung des Fehlbestands selbst war und ist schwindelhaft: Notunterkünfte, abriBreife und zweckentfremdete Wohnungen werden mitgezählt, ebenso wegen zu hoher Mieten leerstehende Wohnungen; die Größe der Wohnungen, ihre Eignung zur Befriedigung der Nachfrage ist nicht berücksichtigt; von den Haushaltungen werden nur 50 bzw. 60 % der Ein-Personenhaushalte gerechnet, die Haushalte der ausländischen Arbeiter gar nicht. Das größere Defizit in den Städten wird durch das geringere der zugehörigen Landkreise nivelliert. Schwindelhaft war aber vor allem die Argumentationsbasis selbst: selbst bürgerliche Ökonomen erklären, "daß von einem funktionsfähigen Wohnungsmarkt nur dann die Rede sein kann, wenn in einer zunehmenden Zahl von Städten mindestens ein bis zwei Prozent an gängigen Drei- und Vier-Raum-Wohnungen in angemessener Lage und zu angemessenem Preis leerstehen." ²⁾ In der Folge erhöhten die Altbaubesitzer die Mieten außerordentlich: allein in den ersten vier Monaten nach Aufhebung der Mietbindung wurden in den "weißen Kreisen" die Altbaumieten in Städten von mehr als 20 000 Einwohnern um 10 bis 17 % erhöht (wobei in den Großstädten mit der notorisch größeren Wohnungsnot die Erhöhungen am stärksten waren) ³⁾: "Die Bemühungen der Bundesregierung

1) Pergande, Das Soziale Mietrecht, in: BBauBl Nr.8/1968, S. 381

2) Dokumentation über den Lücke-Plan, S. 6 (mit vielen Literaturverweisen). Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 438, schätzt die notwendige "Leerraumziffer" auf zwei bis drei Prozent. - Vgl. hierzu insgesamt: Dokumentation ..., S. 5 ff.; Jansen, in: Kursbuch 27 (1972), S. 25; Müller, Weißer Kreis - Wohlstand oder Notstand?, S. 29 f.

3) Entwicklung der Wohnungsmieten nach "weißen" und "schwarzen" Gemeinden, in: WiSta Nr. 3/1964, S. 187

und des Parlaments, auf dem Gebiete des Wohnungswesens Ordnung zu schaffen, sind daher zu begrüßen", erklärte zu den Regierungsmaßnahmen 1964 der Geschäftsführer des Hausbesitzerverbandes. ¹⁾ Bis heute erhöhten sich die Altbaumieten außerordentlich schnell (allein von 1965 bis 1970 stiegen sie im Bundesdurchschnitt um 54 % - in Städten vermutlich noch stärker ²⁾). Die Wohnungsnot verschwand keineswegs, elende Wohnbedingungen und Abhängigkeit vom Vermieter finden sich gerade bei den Altbaumietern, die ohnehin unterprivilegiert und wirtschaftlich schwächer sind. ³⁾

Seit 1963 garantiert der Staat die Profite von Alt- und Neubaubesitzern selbst dort, wo sie auf dem freien Markt ihre "natürliche" Grenze in der Zahlungsfähigkeit der Mieter finden: er bezahlt Wohngeld. Allerdings sieht der Staat als tragbare Mietbelastung einer drei- bis fünfköpfigen Familie mit durchschnittlichem Einkommen immerhin 20 bis 22 % des Einkommens an. Zwar wird Wohngeld nur bis zu einer Miet-Obergrenze von derzeit 4,15 DM/m² (seit 1.1.1974: 4,50 DM/m²) gezahlt - doch sind damit keineswegs die Profite der Hausbesitzer staatlich begrenzt: das Wohngeld erhöht vielmehr die Zahlungsfähigkeit der Mieter, die unter den Druck der Wohnungsnot ohnehin zu außerordentlichen Opfern bereit sind - es erhöht damit insgesamt die Obergrenze realisierbarer Profite: "das Wohngeld (...) stellte sich als unmittelbarer Gewinn der Hausbesitzer auf Kosten der Steuerzahler dar und bestätigte und stabilisierte gleichzeitig den Auswärtstrend der Mieter." ⁴⁾

Neben der erst relativ spät erlassenen Wohngeldregelung erhöhte der Staat seit 1948 die Profite der Grundbesitzer, die im Wohnungsbau ihr Kapital ein-

1) Paul, der Zentralverband, S. 25

2) Kornemann, Fehlsubventionierungen, S. 102. In seiner Mietprognose für die Zeit von 1970 bis 75 hat Duwendag, Wohnungsneubau, Kosten, Mieten, in: GW Nr. 9/1970, S. 405, eine Art Gesetz postuliert, nach dem jede Freigabe der Altbaumieten in einer Region eine Welle von Mieterhöhungen nach sich ziehe, die erst nach fünf Jahren abgeebbt sei. "Der Gesamteffekt jeder Teilliberalisierung führt nach fünf Jahren zu einer Mieterhöhung um rund 43 %" (Ebenda) - ob damit die Mieterhöhungen bei Altbauten erklärt sind, sei dahingestellt.

3) Vgl. hierzu insgesamt: Jansen, in Kursbuch 27 (1972) S. 25 ff.; Müller S. 29 ff.; Dokumentation über den Lücke-Plan, S. 5 ff.; Pergande, das soziale Mietrecht, in: BBauBl '1/1968, S. 381 ff.; Riege, staatliche Wohnungsbaupolitik, S. 93 f.; Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.6.1960 (Auszug), in: Mietgesetze, S. 42 ff.

4) Riege, staatliche Wohnungspolitik, S. 95; vgl. im übrigen: Wohngeldgesetz, in: Mietgesetze, S. 116 ff.; Müller, Weißer Kreis, S. 41 ff.; der "Spiegel" Nr. 40/1973, S. 180. - Die Grenze der "tragbaren Mieten" erniedrigt sich nur für außerordentlich kinderreiche oder arme Familien bis herab zu ca. 10 bis 12 % des Einkommens (die vorgesehenen niedrigeren Sätze bis zu 5 % können realiter gar nicht vorkommen) - vgl. Wohngeldgesetz, a. a. O., S. 119.

setzten, durch Wohnungsbauförderung. Neben der Befreiung der Neubauten aus der "Zwangswirtschaft", die schon für sich als Anreiz wirkte, geschah dies mittels erheblicher Steuergeschenke und zinssenkender (also profit-erhöhender) Bürgschaften. Die Subventionierung der Bildung von Leihkapital für den Wohnungsbau wird in Abschnitt 3.431 behandelt.

Als erstes sind hier die seit 1949 gewährten Einsparungen an Einkommenssteuer zu nennen, die für Bauherren mit hohem, d. h. hoch besteuertem Einkommen, außerordentlich nützlich sind, während der Steuervorteil für Geringerverdienende wesentlich geringer ist. 1)

Nach dem Paragraph 7 b EStG ist sogenannte degressive Abschreibung von Investitionen im Wohnungsbau möglich, d.h. von den Herstellungskosten kann ein wesentlich höherer Satz, als dem realen Verschleiß (Wertverlust) entspricht, als Ausgabe von der Steuer abgesetzt werden: bis 1964 konnten vom Herstellungspreis von Gebäuden, die überwiegend (bis 1953: zu 4/5, bis heute: zu 2/3) Wohnzwecken dienten, in den ersten zwei Jahren 10 %, binnen 12 Jahren 50 % von der Steuer abgesetzt werden. Diese Regelung gilt noch heute in allen "förderungswürdigen" Regionen - vor allem in Westberlin und den Gebieten entlang der Grenze zur DDR. Seit 1964 sind etwas geringere Sätze zugelassen - immerhin können innerhalb von 11 Jahren jährlich 3,5 %, also 42 % der Baukosten abgeschrieben werden.

Der Vorteil für den Bauherren: da er nur relativ wenig Eigenkapital (z. B. 20 %) einsetzt, ist ihm dieses nach wenigen Jahren (z. B. bei 50 % Steuersatz nach 12 Jahren - nach der Regelung von vor 1964: nach ca. 5 Jahren) aus ersparter Einkommenssteuer zurückgeflossen. Hinzu kommt, daß diese Abschreibungsregelung die Akkumulation großer Kapitale besonders beschleunigte: "je mehr und je beständiger man investierte, desto höher wurden die Abschreibungen, und je höher die Abschreibungen wurden, desto mehr konnte man investieren." 2)

Nach Paragraph 7 c EStG konnten bis 1955 unverzinsliche Darlehen und Zuschüsse für Wohnbauten, die ungefähr den Normen des "sozialen" Wohnungs-

1) "Bei einem hohen Steuersatz von 50 % bedeuten jeweils 1000 DM Abschreibungen 500 DM weniger Einkommenssteuer, d.h., 500 DM, die nicht in die Staatskasse fließen, sondern im Privatvermögen des Unternehmens bleiben." (Huffschild, Politik des Kapitals, S. 139). Dabei sind Höherverdienende gegenüber Personen mit geringerem Einkommen besonders bevorteilt: "Eine bestimmte Vergünstigung spart Höherverdienenden absolut mehr Steuern als den auf niedrigerer Progressionsstufe stehenden Steuerpflichtigen." (Müller-Steineck, Die einkommenssteuerliche Förderung des Wohnungsbaues, in: DW Nr. 11/1971, S. 356.)

2) Pritzkolet, Gott erhält die Mächtigen, S. 246 f.

baues entsprachen, aber nicht seinen Bindungen unterliegen mußten, von der Steuer abgesetzt werden. Da die Bauherren auch Tochtergesellschaften oder Strohmannen der Kapitalisten sein konnten, waren die solchermaßen gebauten Häuser bzw. während der Darlehenslaufzeit erwirtschafteten Profite meist ein reines Geschenk des Staates, und die den Paragraph 7 c nutzenden Kapitalisten "wurden Hausbesitzer, ohne einen einzigen Pfennig auszugeben." 1) Der Paragraph 7 c hatte einen gigantischen Steuerschwindel in Gang gesetzt, wurde 1955 durch eine Neufassung entschärft und 1963 abgeschafft.

Neben diesen Einkommenssteuer-Ermäßigungen werden Bauherren von Wohngebäuden in beträchtlichem Umfang andere Steuern erlassen.

Da ist zunächst die 10-jährige Grundsteuerermäßigung. Bedingung hierfür ist, daß die Wohnungen eine Maximalgröße (20 % über denen des "sozialen" Wohnungsbaues) nicht überschreiten, und daß der Hausbesitzer bei seinem ersten Mieter - soweit dieser den Antrag dazu stellt - nur eine durchschnittliche Miete ("Kostenmiete"), also einen durchschnittlichen Profit einsteckt - in der Realität ist die Miete im steuerbegünstigten Wohnungsbau ungebunden. Weiter werden die Grunderwerbssteuern (7 % des Grundstückspreises) erlassen, wenn das gekaufte Grundstück binnen 5 bis 10 Jahren bebaut wird. Für diesen Steuererlaß gelten dieselben Bedingungen wie für den Grundsteuererlaß ("steuerbegünstigter Wohnungsbau").

Diese indirekten, da steuerlichen Wohnungsbausubventionen sind insgesamt eine sehr große, vom Staat den Hausbesitzern geschenkte Summe. "Der Gesamtbetrag, den die öffentliche Hand für indirekte Subventionen aufwendet hat, ist nicht exakt erfaßbar; es handelt sich aber mit Sicherheit um Milliardenbeträge Jahr für Jahr." 2)

Schließlich wird der private Wohnungsbau durch öffentliche Bürgschaften für zweitstellige Kapitalmarkthypotheken gefördert; wichtig wurde diese Förderungsart erst wieder, als der Kapitalmarkt auch für nachstellige Hypotheken wieder ergiebig wurde, also nach 1955.

Öffentliche Bürgschaften werden erteilt, wenn die Finanzierung "solide" ist (d.h., nicht mehr als 80 bis 90 % des Gesamtwertes Leihkapital sind), wenn Zinsen und Tilgung durch die laufenden Mieterträge gesichert erscheinen, wenn Mieten und Bewirtschaftungskosten nicht "unüblich" hoch sind, und wenn die Gebäude zu 50 % für Wohnzwecke genutzt werden.

Daß eine Bürgschaft die Zinsen der zweitstelligen Hypothek senkt, erwähnten wir schon: entsprechend kann der Profit des Hausbesitzers steigen.

1) Huffscheid, S. 141. - Vgl. hierzu insgesamt: Hofmann, Säkulare Inflation, S. 54 f.; Huffscheid, S. 140 f.; Pritzkolet, S. 245 ff.; Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S. 119 und 130; Weimar-Gläser, Grundstück im Rechtsleben, S. 173 ff.

2) Jaschinski, Finanzierung des Wohnungsbaues, S. 30; vgl. hierzu: Hennig, Grundstückswert und Grundstückspreis, S. 140 f. und S. 210; Weimar-Gläser, S. 155 ff. und S. 165 ff.; Zweites Wohnungsbaugesetz 1965, §§ 82-85.

bis 1967 wurde eine Kreditsumme von 9,4 Milliarden DM verbürgt - mindestens jede zweite nachstellige Hypothek dürfte eine öffentliche Bürgschaft erhalten haben. ¹⁾

Als Förderung privater Hausbesitzer- und Hypothekenbankprofite läßt sich aber auch die Art und Weise bezeichnen, in der der "soziale" Wohnungsbau abgebaut und seine Förderung umstrukturiert wurde.

3.323 Umstrukturierung und Abbau des "sozialen" Wohnungsbaues

Zwischen 1955 und 1960 hatte aufgrund der staatlichen Subventionierung der private Wohnungsbau rasch zugenommen. Die beträchtliche Leistung des "sozialen" Wohnungsbaues in den Städten und Industriezentren hatte hier die extremen, die Verwertung des Industriekapitals behindernden, Formen der Wohnungsnot verschwinden lassen. "Etwa ab 1955 wurde der Kapitalmarkt wieder ergiebig für den Wohnungsbau, so daß es nicht mehr notwendig war, öffentliche Mittel als Ersatz für marktmäßig nicht beschaffbare zweite Hypotheken einzusetzen." ²⁾ Seit 1958 wurde der "soziale" Wohnungsbau außer durch öffentliche Darlehen zunehmend durch sogenannte Aufwands- subventionen gefördert: nicht nur die erststellige, sondern auch die zweit- stellige Hypothek beim Bau von Sozialwohnungen wird vom Kapitalmarkt bezogen, öffentlich subventioniert werden lediglich die Zinszahlungen (als verlorener Zuschuß des Staates) und die Tilgung dieser II.Hypothek (als Darlehen, das nach Rückzahlung der Hypotheken zu tilgen ist - vgl. S.499ff.). Die häufigste Subventionsform wurde die Verbindung von öffentlichen Darlehen und Aufwandssubventionen ("Mischsubventionen").

Obwohl die Aufwandssubvention eindeutig unwirtschaftlich für den Staat ist. - ihr einziger 'Vorteil' dürfte sein, daß Kreditinstituten und ihren Deponenten ihre Profite (Zinsen) als staatliches Geschenk verehrt werden - ist das öffentliche Darlehen durch Misch- bzw. Aufwandssub- vention völlig verdrängt worden. ³⁾ Die Aufwandssubventionen werden für den

1) Von den zwischen 1957 und 1967 aus dem Kapitalmarkt aufgebrachten rund 125 Milliarden DM (vgl. Kornemann, Fehlsubventionierungen, S. 66) dürften etwa 20 Milliarden DM nachstellige Hypotheken sein. - Vgl. hierzu Daniel, Die öffentliche Bürgschaft, in: DLK 4/1969, S. 82 ff.; Jaschinski, S. 29.

2) Jaschinski, S. 28

3) Schon 1962 betrug der Anteil der durch Kapitalinvestitionen (nur öffent- liche Darlehen) geförderten Wohnungen nur noch 15 %, Aufwandssubvention: 9 %, Mischsubvention: 76 % (Jaschinski, S. 28); 1971: Kapitalsubvention: 2,1 %, Aufwandssubvention: 47,7 %, Mischsubvention: 50,2 % (Schneider, Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Geschehen, in: DLK 12/1972, S. 367)

Staat außerordentlich teuer, da sie über zwei bis drei Jahrzehnte hinweg (bis zur Hypothekenrückzahlung) aufzubringen sind, so daß sich die Subventionen einer wachsenden Zahl von Jahren zu enormen Summen kumulieren - die Aufwandssubvention ist also für den Staat nur tragbar, wenn sie während der Darlehenslaufzeit eines Sozialbaues schrittweise vermindert wird (vgl. hierzu ausführlicher Abschnitt 3.431). Da sich die staatlichen Zins- und Tilgungssubventionen einer Sozialwohnung verringern, muß die Miete steigen, um die wachsenden Zins- und Tilgungskosten zu decken. Diese sog. "gleitende" Aufwandssubvention mit eingebauter Mieterhöhung (auch dort, wo sie mit öffentlichen Darlehen verbunden ist) hat sich heute praktisch in der ganzen BRD verallgemeinert. Dabei sind durch hohe Bau- und Kapitalkosten ohnehin die Mieten der Sozialneubauten außerordentlich hoch. "Die derzeitige Wohnungsbauförderung führt in den meisten Ländern zu hohen Ausgangsmieten, die sich innerhalb von 10 bis 12 Jahren etwa verdoppeln, weil in dieser Zeit die gesamten Aufwandszuschüsse entfallen."¹⁾

Tatsächlich sind steigende Sozialmieten direkter Zweck der Förderungs- politik seit einigen Jahren: "Was einst Dogma war, daß nämlich die Sozial- miete möglichst nicht steigen soll, wird jetzt als Ketzerei verurteilt".²⁾ Mieterhöhung bezweckte auch die 1968 erfolgte Zinserhöhung für die öffent- lichen Darlehen älterer Sozialwohnungen von 0 bis 1 % auf ca. 4 %. So kam es, daß die Mieten von Sozialwohnungen zwischen 1965 und 1970 fast ebenso schnell stiegen (um 51 %) wie die von Altbauwohnungen (+54 %) und privaten Neubauwohnungen (+ 64 %).³⁾

Damit hatte der Staat, nachdem er seit 1963 die Altbaukosten in die Marktwirtschaft der freien Profitmacherei überführt hatte, auch das Ärgernis der privaten Haus- und Grundbesitzer: den "Fremdkörper" sozialer Wohnungsbau beseitigt, d. h. an die Marktgesetzmäßigkeit ständig steigender Mieten angepaßt.

Hatte der Staat so auf Kosten der Sozialmieter ein letztes Hemmnis der

- 1) Stadler, "Privatisierung" öffentlich geförderter Mietwohnungen? in: DLK 7/1972, S. 194
- 2) Schneider, Wohnungsbauförderung - staatliche Daueraufgabe? in: DLK 21-22 1970, S. 636
- 3) Kornemann, Fehlsubventionierungen, S. 102

Miet- und Profiterhöhung in der Boden- und Wohnungsverwertung beseitigt und durch geänderte Subventionsform dem Finanzkapital ein wachsendes Anlagefeld verschafft, so baute er gleichzeitig den "sozialen" Wohnungsbau systematisch ab und erweiterte so das Anlagefeld für das private Wohnungskapital. Nach Paragraph 18 des 1956 verabschiedeten zweiten Wohnungsbaugesetzes wurden ab 1958 die Mittel des Bundes für den "sozialen" Wohnungsbau (1957: 700 Mill. DM) um jährlich 70 Mill. DM vermindert, und dieser Abbau wurde erst 1967 auf der Basis von 150 Mill. DM jährlich gestoppt. Allerdings folgten die Länder diesem radikalen Abbau der Subventionen durch den Bund nicht. So ging der "soziale" Wohnungsbau seit Ende der 50er Jahre zwar zurück (Anteil der Sozialwohnungen an allen fertig gestellten Wohnungen 1959: 51,3 % = 301 200 Wohnungen; 1971: 20,9 % = 116 300 Wohnungen), wurde aber nicht ganz bedeutungslos. Der Anteil der öffentlichen Mittel an der Wohnungsbaufinanzierung ging noch rascher zurück, da die Umstellung der Subventionsform dem Staat zunächst Einsparungen ermöglichte (Anteil der öffentlichen Mittel an allen Wohnungsbauinvestitionen 1959: 25,9 %, 1971: 7,3 %), wobei seit 1965 die Mittel nicht nur relativ, sondern auch absolut zurückgingen (1969 lagen sie mit 2,7 Milliarden DM gar unter dem Niveau von 1952, eine für einen staatlichen Ausgabeposten sicherlich einmalige Entwicklung).¹⁾

In den letzten Jahren wurde der "soziale" Wohnungsbau nicht weiter abgebaut. Dies mag damit zusammenhängen, daß er eine neue Funktion erhalten hat: seine Förderung dient immer weniger billigem Arbeiterwohnungsbau in Industriezentren und der Eindämmung des sozialen Konfliktes des Wohnungsnot - sie dient zunehmend der Integration eines Teils der Arbeiterklasse. Darauf deuten mehrere Indizien hin:

- Die Ausstattung der Sozialwohnungen hat sich seit den 50er Jahren wesentlich gebessert: aus kleinen primitiven Arbeiterwohnungen wurden relativ gut bestückte "Qualitätswohnungen". So waren 1954 nur 8,2 % aller von gemeinnützigen Gesellschaften gebauten Sozialwohnungen mit Zentral- oder Fernheizungen ausgestattet, 1967 aber 82,5 % (weitere 7,8 % mit Etagenheizung), und die durchschnittliche Wohnungsgröße lag 1954 bei 52 m², 1967 bei 72 m².²⁾

1) Vgl. Kornemann, S. 65 f.

2) Aus: Jahrbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 1955, S. 29 ff., und 1967/68, S. 174 ff.

- Seit 1968 wird auch steuerbegünstigter Wohnungsbau durch befristete staatliche verlorene Annuitätzuschüsse gefördert. Bedingung ist, daß der Hausbesitzer für einige Jahre sich mit einer durchschnittlichen Eigenkapitalverzinsung begnügt und seine Mieten nach den Sätzen der sogenannten Kostenmiete richtet (sog. zweiter Förderungsweg, jährlich 20 000 bis 50 000 Wohnungen). Auf diese Weise können auch Haushalten mit einem Einkommen, das um einen festgelegten Satz die Einkommensgrenzen des "sozialen" Wohnungsbaues übersteigt, Neubauwohnungen beziehen, die für einige Zeit verbilligt sind. Durch die Schaffung dieses zweiten Förderungsweges sucht man "dem Dilemma auf dem Wohnungsmarkt in Bezug auf die qualifizierten Arbeitskräfte (...) beizukommen". ¹⁾
- 40 % der seit 1949 von gemeinnützigen Gesellschaften im sozialen Wohnungsbau erstellten bzw. betreuten Wohnbauten waren Eigenheime bzw. (in den letzten Jahren zunehmend) Eigentumswohnungen. ²⁾ Das Interesse gemeinnütziger Gesellschaften, die Finanzierungsschwierigkeiten vor allem in letzter Zeit zu umgehen, trifft sich mit den Interessen des Staates, eine Schicht loyaler kleiner Grund- oder Wohnungsbesitzer zu schaffen; der Plan eines "Mietkaufs" von Sozialwohnungen wird seit kurzem von der Wohnungsgesellschaft "Neue Heimat" realisiert und vom Wohnungsministerium nachdrücklich unterstützt (vgl. auch S.328). Da die Mieter das für den Kauf solcher Wohnungen notwendige Eigenkapital von ca. 15 000 DM selbst aufbringen müssen, kommen hierfür nur Lohnabhängige mit hohem Einkommen und die sog. Mittelschichten in Frage. ³⁾

So wird der "soziale" Wohnungsbau zunehmend einbezogen in das dritte große Ziel staatlicher Wohnungspolitik: Schaffung und Erhaltung einer staatsloyalen Schicht, die aus dem sog. Mittelstand und gut verdienenden Lohnabhängigen besteht. Ganz diesem Ziel dient die staatliche Förderung

1) Stappenbeck, Grundeigentum und Monopolkapital, S. 228

2) Vgl. Dörfelt-Claus, In der Vielfalt liegt die Kraft, in: GW 4/1972, S.202; Brüggeman, Die Stellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, in: DLK 19/1967, S. 506 und S. 508.

3) Vgl. hierzu: Oschmann, Durch Miete zu Wohnungseigentum, in: DLK Nr. 10/1972, S. 290 ff und Nr. 11/1972, S. 329 ff.

weitgestreuten Wohnungseigentums. ¹⁾

3.324 Förderung des Eigenheimbaues

Mit dem Erlaß des zweiten Wohnungsbaugesetzes 1956 wird der Eigenheimbau vom Staat mit unbedingter Priorität gefördert. Zur Begründung der wohltätigen Wirkungen des Eigenheims auf seinen Bewohner findet sich in der einschlägigen Literatur ein Mischel aus ideologischen Aussagen, die sich im wesentlichen auf den vom ehemaligen Wohnungsbauminister Lücke prägnant formulierten Kern der Sache zurückführen lassen: "gerade in Konjunkturzeiten besteht die Möglichkeit, unseren Arbeitern zu einem Eigentum an Haus und Grund zu verhelfen (...), damit in Krisenzeiten genügend Eigentümer bereit sind, Eigentum als Institution zu verteidigen." ²⁾

Gefördert wurde der Eigenheimbau durch Steuergeschenke und/oder staatliche Prämien:

Das Ansparn des notwendigen Eigenkapitals wird vom Staat mit einer Prämie von 25 - 35 % der Sparsumme belohnt - bei Eigenheim-Sparern, die hohe Einkommenssteuern bezahlen, kann die Sparsumme nach § 10 EStG von den Steuern abgeschrieben werden, wodurch das staatliche Geldgeschenk je nach Höhe der Besteuerung bis zu 50 % der Sparsumme erreicht. Sobald das Eigenheim bezogen ist, kann der Bauherr in den ersten acht Jahren 5 %, danach 2,5 % der Gesamtbaukosten von seinen Einkommenssteuern abschreiben (§ 7 bEStG). Ebenso können Kosten für die Leihkapital-Beschaffung, die notwendigen Hypotheken-Zinszahlungen und die entstehenden Betriebskosten eines Eigenheims von der Einkommenssteuer abgesetzt werden.

Je höher das Einkommen des Bauherren, desto höher sind also auch seine Steuerersparnisse; bei wirklich hohem Einkommen können die Ersparnisse, vor allem wegen der erhöhten Abschreibungen nach § 7b EStG die tatsächlichen Aufwendungen übersteigen - der Eigenheimbau wird für die Reichen

1) Zur Entwicklung des "sozialen" Wohnungsbaues vgl. insbesondere: J. Brüggemann, Die Stellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Wirtschaftsgeschehen, in: DLK 19/1967, S. 505 ff.; R. Daniel, Die öffentliche Bürgerschaft, in: DLK 4/1969, S. 81 ff.; H. Lang, Die öffentliche Förderung des Wohnungsbaues durch Objekt- oder Individualförderung, in: DLK 10/1971, S. 261 ff.; "Öffentliche Wohnungsbauförderung durch Objekt- oder Individualförderung?" in: DLK 12/1971, S. 336 f.; M. Schneider, Bau- und Grundstücksfinanzierung, in: Handbuch für den Haus- und Grundbesitzer, S. 267 ff.; ders., Marginalien zum wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Geschehen in: DLK 12/1972, S. 364 ff.; ders., Wohnungsbauförderung - Staatliche Daueraufgabe? in: DLK 21-22/1970, S. 634 ff.; O. Stadler, Die öffentliche Finanzierung und Förderung des sozialen Wohnungsbaues, in: Handbuch des Realcredits, S. 693 ff.; ders., Privatisierung der öffentlichen Mietwohnungen? in: DLK 7/1972, S. 191 ff.

2) P. Lücke 1958, zitiert nach: Birlem, Einfluß des Privateigentums an Grund und Boden, S. 33

ein Geschäft. ¹⁾

Bei Bau- und Kapitalbeschaffung können die Bauherren sich von einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft oder einer staatlichen Betreuungsgesellschaft helfen lassen - allein bis 1966 wurde so der Bau von ca. 650 000 Wohnungen in Eigenheimen betreut, bis 1972 hatten gemeinnützige Wohnungs- bzw. Betreuungsgesellschaften 1,5, Mill. Eigenheime und Eigentumswohnungen fertiggestellt oder betreut - 40 % ihrer Bauleistung.²⁾ Die zweitstellige Hypothek kann bei Einhaltung einer Maximalgröße (130 m² bei Eigenheimen, 120 m² bei Eigentumswohnungen- dagegen dürfen Sozial-Mietwohnungen nur maximal 90 m² haben) als öffentliches Darlehen zu niedrigem Zinssatz vergeben oder - in letzter Zeit zunehmend - mit öffentlichen Zinszuschüssen verbilligt werden. So fließt ein beträchtlicher Teil der Förderungsmittel für den "sozialen" Wohnungsbau in Eigenheime. ³⁾

Seit Mitte der 50er Jahre lagen ca. 250 000, also mehr als 40 % der jährlich fertiggestellten Wohnungen in Eigenheimen (d. h. Häusern mit ein und zwei Wohnungen). 1950 gab es in der BRD ca. 2,3, Mill. Einfamilien-Häuser, 1961 schon 4,7 Mill. Ein- und Zweifamilien-Häuser, 1968 6,06 Mill., gegenwärtig dürften es ca. 7 Mill. sein; hinzu kamen schon 1968 380 000 Eigentumswohnungen. ⁴⁾

3.325 Die Wohnungspolitik der SPD-Regierungen

Die sozialdemokratische Wohnungspolitik weicht grundsätzlich nicht von der traditionellen ab; ein neuer Akzent ist allenfalls die stärkere Instrumentalisierung der Wohnungspolitik für Zwecke der Wirtschaftspolitik.

Der Abbau des "sozialen" Wohnungsbaues wurde gestoppt, die Mittel des Bundes hierfür sollten ab 1972 bei ca. 1 Milliarde DM liegen, die jährliche Bauleistung wieder auf 250 000 staatlich geförderte Wohnungen steigen.

- 1) "Durch die Abschreibungen nach § 7 bEStG (...) ergeben sich negative Einkünfte, die mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden." Weimar-Gläser, Grundstück im Rechtsleben, S. 183; Vgl. insgesamt: Sandgänger, Der Beitrag der Bausparkassen, S. 93 ff.; Weimar-Gläser, S. 170 ff.
- 2) Brüggemann, Die Stellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, in: DLK, 19/1967, S. 508; Stadler, "Privatisierung" öffentlich geförderter Mietwohnungen? in: DLK 7/1972, S. 191.
- 3) Vgl. § 39 und §§ 42 ff. Zweites Wohnungsbaugesetz; Jansen, Wohnungspolitik, in: Kursbuch 27 (1972), S. 24
- 4) Vgl. BJ 1973, S. 43; WiSta 6/1963 S. 363; StatJbBRD 49/1, S. 255; SJdR 1971, S. 440 Krysmanski, Bodenbezogenes Verhalten, S. 43.

Bislang wurde dieses Vorhaben, z. T. wegen der enorm gestiegenen Boden-, Bau- und Finanzierungskosten, bei weitem nicht erreicht, vielmehr wurde der "eigentliche" soziale Wohnungsbau knapp auf seinen bisherigen Tiefstand von 1970 (um 110 000 Sozialwohnungen) gehalten. Die Umstrukturierung der staatlichen Förderung wird fortgeführt: in den SPD-geführten Ländern Westberlin und Hessen ist seit 1969 bzw. 1971 die Annuitätshilfe (der Staat bezahlt Zins- und Tilgungskosten der zweiten Hypothek und Teile der Bewirtschaftungskosten) einzige Förderungsform - in Westberlin werden nur noch Eigenheime und Eigentumswohnungen mit öffentlichen Darlehen gefördert). In den anderen Bundesländern besteht die Mischsubvention noch fort. Die staatliche Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues (zweiter Förderungsweg), in dem höhere Hausbesitzerprofite zugelassen sind, nimmt zu: Hier zahlt der Staat für 10 bis 14 Jahre verlorene Zuschüsse (also: Geschenke an den Hausbesitzer), die sich im Lauf der Jahre vermindern." Die mit Annuitätszuschüssen im steuerbegünstigten Wohnungsbau errichteten Wohnungen sollen speziell Führungskräfte ansprechen." 1)

Besonders charakteristisch für die "soziale" Wohnungsbauförderung ist das Wohnungsbau-Regionalprogramm der Bundesregierung 1971: in wirtschaftlich besonders zu fördernden Regionen der BRD sollen steuerbegünstigte Wohnungen für Haushalte, deren Einkommen die Sozialwohnungssätze um bis zu 40 % übersteigt, oder die Sozialwohnungen freimachen, 14 Jahre lang mit einem öffentlichen Aufwendungsdarlehen bezuschußt werden. Dieser Zuschuß verringert sich alle drei Jahre von 2,70 DM bis herunter zu 0,60 DM je m² Wohnfläche und muß danach zurückgezahlt werden - auch dies also ein System mit eingebauter Mieterhöhung. 2)

Treiben die SPD-Regierungen so die Einpassung des "sozialen" Wohnungsbaues in die "Marktwirtschaft" weiter voran (Anpassung der Profite aus einem Teil der geförderten Wohnungen an die Durchschnittsprofite; Finanzierung nur durch Kreditinstitute; eingebaute Mietsteigerung) und verbindet ihn stärker mit allgemeiner Wirtschaftsförderung, so sind sie andererseits mehr als die CDU-Regierungen bemüht, "durch einige staatsmonopolistische Regulierungsmaßnahmen die krassen Auswüchse der "marktwirtschaftlich orientierten" Wohnungswirtschaft abzubauen." 3)

- 1) Glampe, Der öffentlich geförderte Wohnungsbau in West-Berlin, in: DLK 24/1969, S. 698; vgl. insgesamt: Ebenda, S. 696 ff.; Hennig, Öffentliche Förderung des Wohnungsbaues durch Objekt- oder Individualförderung, in: DLK 10/1971, S. 264.; Nitsche/Rechtziegler, Staatsmonopolistische Wohnungspolitik in der BRD, in: DWI-Berichte 5/1971, S. 36 f.
- 2) Als wirtschaftlich besonders zu fördern gelten: "a) Entwicklungsschwerpunkte in wirtschaftlich schwachen Gebieten oder solchen mit einseitiger Wirtschaftsstruktur (...) b) Orte mit starkem Wohnungsbedarf, insbesondere im Einzugsbereich vorhandener oder neu zu schaffender Arbeitsplätze, c) städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsgebiete." (Schneider, Finanzierungsfragen des Wohnungsbau-Regionalprogramms, in: DLK 18/1971, S. 535; vgl. insgesamt: Ebenda, S. 535 ff.
- 3) Nitsche/Rechtziegler, Staatsmonopolistische Wohnungspolitik, in: DWI-Berichte 5/1971, S. 37

Die SPD, deren Massenbasis die Lohnabhängigen sind, muß mehr als die CDU darauf achten, zumindest krasse Mißstände, die aus der Wohnungsnot resultieren, zu beseitigen - darf aber keinesfalls in die Rechte der Mehrzahl der Haus- und Grundbesitzer eingreifen. So sind nach dem neuen Mietrecht von 1971 Mieterhöhungen auf das "ortsübliche" Maß reduziert und Wohnungskündigung ist (neben Gründen einer Krankheit des Mieters u. ä.) auch dann erschwert, "wenn von dem Mieter angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann" ¹⁾, sodaß ein gewisser minimaler Kündigungsschutz in Gebieten mit großer Wohnungsnot gegeben sein mag. - Das SFG behindert spekulative Gewinne der Grundbesitzer, die nur durch die Sanierung eines Gebietes verursacht sind und also über die allgemein üblichen Spekulationsgewinne hinausgehen ²⁾

Im übrigen verfolgen auch die SPD-Regierungen die alte Politik der Privilegierung und Subventionierung des Haus- und Grundbesitzes weiter. Ein möglicherweise vorhandener guter Wille, diese Privilegierung abzubauen, wird dort zunichte, wo er in praktische Politik umgesetzt werden soll - in der Realität läuft alles darauf hinaus, "die Belange der Eigentümer so weitgehend wie nur irgend möglich zu berücksichtigen." ³⁾ Die schwierige Aufgabe, die Wohnungsnot zu regulieren und dadurch einen sozialen Krisenherd unter Kontrolle zu bekommen, und gleichzeitig den Interessen der Kapitale in Produktion und Distribution einerseits, der Haus- und Grundbesitzer andererseits nachzukommen, löst auch der von SPD-Regierungen geführte Staat im wesentlichen

- durch Wohnungsbauförderung, die private Bautätigkeit anregt, Profite der Kreditinstitute wie der Haus- und Grundbesitzer garantiert und das Risiko der Wohnungsverwertung weitgehend selbst übernimmt;
- er verteilt und fördert den Wohnungsbau in einer für die Industrie (vor allem ihren Arbeitskräftebedarf) vorteilhaften Weise;

1) Jansen, Wohnungspolitik, in: Kursbuch 27 (1972), S. 29; vgl. auch Nitsche/Rechtziegler, S. 36

2) Vgl. insgesamt: Jansen, in: Kursbuch 27 (1972), S. 28 ff.; Rechtziegler, Privates Grundeigentum, in: DWI-Berichte 5/1971, S. 24 ff.; Nitsche/Rechtziegler, a. a. O. S. 36 f.; Schneider, Wohnungspolitisches Geschehen, in: BLK 12/1972, S. 362 ff.

3) So der ehemalige SPD-Wohnungsbauminister Lauritzen zur Begründung des SFG, zitiert nach: Rechtziegler, Privates Grundeigentum, in: DWI-Berichte 5/1971 S. 25. - "Lauritzen (...) begegnete (...) der Kritik an der Verwässerung seines Entwurfes des SFG [mit dem Hinweis auf handfeste Interessen, die jede Änderung des Bodenrechtes zu verhindern suchten, und er reduzierte den Trost, den er zu spenden hatte, auf die Worte, es komme nicht auf den Inhalt an, sondern darauf, daß 'wir überhaupt erst einmal ein Gesetz haben' " (FR 28.5.1971).

- er versucht, die Funktionsfähigkeit des Bodenmarktes für die Industrie-, Finanz- und Handelskapitale zu gewährleisten;
- er reguliert das Mietverhältnis nur dann und beschränkt nur dann die Profite und Grundrenten der Haus- und Grundbesitzer, wenn die Wohnungsnot ein für die Erhaltung der Gesellschaftsordnung bedrohliches Ausmaß annimmt und wenn es für das private Kapital unabdingbar ist, über die Mieten die Löhne niedrig zu halten.

Im übrigen aber versucht der Staat, vermittels seiner Wohnungspolitik sich eine große Schicht von loyalen, an der Erhaltung der "Eigentumsordnung" interessierten Bürgern zu erhalten - gut verdienende Lohnabhängige und selbständige Gewerbetreibende, also das, was gemeinhin als "Mittelschichten" bezeichnet wird. Die Wohnungspolitik "bestand im wesentlichen darin, die Mittelschichten zu fördern und abzusichern, also die materielle Basis für die von je her als staatstragend erkannten Schichten zu gewährleisten."¹⁾

3.326 Der Staat als Grundbesitzer

Der Grundbesitz der Gemeinden hat sich in der BRD nicht wesentlich geändert.

Grundbesitz der Gemeinden nach Größenklassen in % der Gesamtfläche der Städte der BRD

Größenklasse	1949	1969
mehr als 1 Mio. Ew.	•	36,5 %
500 000 - 1 Mio. Ew.	26,0	32,7 %
200 000 - 500 000 Ew.	ca.29,0	29,2 %
100 000 - 200 000 Ew.	23,3	30,1 %
50 000 - 100 000 Ew.	23,6	22,6 %
20 000 - 50 000 Ew.	<u>21,5</u>	<u>17,2 %</u>
	25,7	24,1 %

Quelle:ber. nach SJDG 1950 (38. Jg), S. 268 f. und 1971 (58. Jg.), S. 34 f. Verschiebungen können sich dadurch ergeben, daß eine beträchtliche Zahl von Städten in größere Klassen hineinwuchs.

1) Riege, Staatliche Wohnungsbaupolitik, S. 91

Offenbar wächst mit der Größe und Finanzkraft der Städte auch ihre Fähigkeit, sich größere Teile des Bodens anzueignen, während die kleineren Städte genötigt zu sein scheinen, von ihrem ohnehin knapp bemessenen Grundbesitz Teile zu verkaufen; insgesamt hat der Grundbesitz der Gemeinden leicht abgenommen. Diese Abnahme dürfte sich daraus erklären, daß die Gemeinden zum Wiederaufbau der Städte ihren Besitz zur Verfügung stellten, oft, ohne Ersatzland kaufen zu können.

Der mit Häusern behaute Boden im Gemeindebesitz stieg von 1949 - 1969 um 24 % auf 9,2 % des gesamten Gemeindegrundeigentums - die bebaute Gesamtfläche der Städte stieg um 18 % auf 1969: 20,5 % (höhere %-Anteile in Großstädten).

Von 1949 bis 69 stieg der Anteil der Straßen- und Verkehrsflächen in den Städten um über 40 % und macht heute 9,1 % der Gesamtfläche (21,7 % des Gemeindegrundeigentums) aus, der Anteil landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen ging um 15 % auf 41,5 % der Gesamtfläche (21,1 % des Gemeindegrundeigentums) zurück, der Anteil der Waldungen stieg geringfügig auf 19,1 % (ein Drittel des Gemeindebodens), Parks, Spielplätze und Friedhöfe blieben sich mit 3 % (8,7 % des Gemeindebodens) in etwa gleich - Rest: Wasser- und sonstige Flächen. 1)

Der geringe Anteil freiverfügbaren Landes in staatlichem Besitz (ca. 5 % der Gesamtfläche der Städte ist landwirtschaftlich genutzter Gemeindebesitz - er ist am ehesten verfügbar; 7,7 % sind staatliche Waldungen, die aber als Erholungsgebiete tunlichst erhalten bleiben sollten; der Rest des Gemeindegrundbesitzes ist bebautes Land, Verkehrsfläche, Grünanlagen etc., also nicht verfügbar) - dieser geringe Anteil erklärt schon den geringen Einfluß der Gemeinden auf den Bodenmarkt. Nicht nur als Anbieter, auch als Käufer haben die Gemeinden eine schwache Position: der Kauf von Bauland durch die Gemeinden steht meist unter dem Zeitdruck dringender Wohnungsbau- und Industrieansiedlungsprojekte. "Der Versuch der Städte, durch aktive Preispolitik auf die Baulandpreise Einfluß zu nehmen, ist weitgehend ohne erkennbaren Erfolg geblieben." 2) Im übrigen könnte auch ein großes Bodenangebot durch den Staat die Bodenpreise nur kurzfristig

1) ber. nach SJdG 1950, S. 286 f., und 1971, S. 35

2) Tiemann, Baulandpreise, in: Städtetag 11/1970, S. 572

zum Fallen bringen, da die Höhe der Grundrenten insgesamt unabhängig von Angebot und Nachfrage ist und die privaten Grundbesitzer bei sinkenden Preisen ihre Grundstücke vom Markt zurückhalten werden.

Zwar kann der Staat die städtischen Bodenpreise nicht insgesamt beeinflussen, doch für spezielle Interessenten verkauft er Gemeindeboden besonders billig: für Eigenheim-Bauherren und für Industriekapitalisten. An der Förderung ersterer hat er politisches Interesse, während er für letztere selbst der Interessenträger ist, zumal Industrieansiedlung die gemeindlichen Steuereinnahmen erhöht. Auf die Verkäufe von billigem Industrieboden durch die gewerbesteuerabhängigen Gemeinden wiesen wir schon hin (S.); doch auch andere staatliche Gremien waren bestrebt, durch billigen Verkauf von staatseigenen Boden die notwendigen Investitionskosten der Industrie-, Handels- oder Finanzkapitale zu senken, also deren Gewinne zu erhöhen. "Besonders auffällig sind die Verkäufe billigen Baulandes von Gemeinden und anderen öffentlichen Stellen an gewerbliche Unternehmen, zur örtlichen Förderung der Wirtschaft und damit der Steuereinnahmen." ¹⁾ - Diese Praxis wurde sanktioniert durch eine Verordnung der Bundesregierung vom 16.7.71, nach der bundeseigene Grundstücke für Zwecke des Eigenheimbaues und der Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur bis zu 30 % unter dem jeweiligen Markt- (Verkehrs-)Wert verkauft werden können.²⁾

Im Übrigen aber beteiligt sich der Staat als Grundbesitzer ebenso gut an der Bodenspekulation wie jeder Privatunternehmer. Aus der Vielzahl der Fälle nur zwei Beispiele:

- "In einer rheinischen Stadt kaufte die Gemeinde einen größeren Komplex; den vielen Einzeleigentümern vergütete sie 100 DM je qm. Den Gesamtkomplex veräußerte sie wieder an einen Kaufhauskonzern für 1000 DM je qm."³⁾
- Beim Neubau der Düsseldorfer Messe beschlossen Stadtverwaltung und Stadtrat, das freiwerdende alte Messegelände - 60 000 qm Boden am Rand der City mit ausgezeichneten Verkehrsanschlüssen - meistbietend zu verkaufen, und zwar ausdrücklich nur an "finanzkräftige" Interessenten. Auch energische Proteste der Öffentlichkeit (Presse, Mieterinitiativen) brachten sie nicht davon ab.

1) Aule, Baulandpreise in der BRD, S. 9

2) Vgl. Birlen, Einfluß des Privateigentums an Grund und Boden, S. 15 An. 19; Schneider, Wohnungspolitisches Geschehen, in: DLK 12/1972, S. 369 f.

3) Öffentliche Hand als Bodenspekulant, in: DW 5/1969, S. 165

Um einen möglichst hohen Preis zu erzielen, verbesserte die Stadt die Möglichkeiten der Erzielung von Intensitätsrente auf diesem ohnehin schon sehr lagerente-trächtigen Areal: die GFZ wurde mit 3,0 (über dem gesetzlichen Maximum von 2,8) festgelegt, die Gebäude durften 85 m hoch werden. 60 % des Bodens sollten Wohnbauten dienen (deren Mieten nur Personen mit mehr als 5 000 DM Monatseinkommen bezahlen könnten); 40 % waren für tertiäre Nutzungen vorgesehen. Eine städtebauliche Untersuchung des Gebiets, in dem das Areal liegt, wurde vom Stadtrat abgelehnt. Von den wie erwünscht "finanzkräftigen" Kauflustigen (v.a. Bankkonsortien) wurden zwischen 1200 und 1500 DM je qm geboten. 1)

Nur nebenbei sei noch erwähnt, daß sich auch die Beamten der bundesrepublikanischen Staatsverwaltung an der Bodenspekulation beteiligten. Am bekanntesten wurde wohl der Gerstenmaier-Skandal. 2)

3.33 Interessenlage der Haus- und Grundbesitzer in der BRD

Aufgrund des raschen und ständigen Städtewachstums und der zusätzlich wachsenden Zahl der Haushalte expandieren die Anlagemöglichkeiten im Wohnungsbau ständig, und die Sicherheit des Absatzes ist auch in Zukunft gegeben. Staatliche Wohnungspolitik kann zwar die Profite aus dieser Kapitalanlage einschränken; verbessert aber auch durch staatliche Risikoübernahme die Absatzbedingungen.

Selbst in schweren Wirtschaftskrisen wie z. B. der von 1929 bis 33 verschlechterten sich die Absatzmöglichkeiten für Wohnungen nur geringfügig, da der Wohnungsbau in solchen Situationen vor allem in den Großstädten sofort zurückgeht, die zusätzliche Nachfrage aber bleibt.³⁾ In solchen Krisen wächst die Wohnungsnot, sodaß die Mieten, wenn überhaupt, nur geringfügig sinken (vgl. S. 247). In Zeiten des Wirtschaftsaufschwungs und dadurch verursachten raschen Städtewachstums kann der Wohnungsbau sehr

1) Vgl. FR 2. und 5.12. 1970; NRZ 1., 4. und 5.8. sowie 5.12.1970

2) Dem damaligen Bundestagspräsidenten Gerstenmaier schob die Stadt Stuttgart 1959 ein 1456 qm großes Grundstück zum günstigen Preis von 50 000 DM (= 34 DM/qm) zu; 1967 versuchte Gerstenmaier, es zu 304 000 DM (= 209 DM/qm) an die Stadt zurückzuverkaufen. Nur die Intervention der Öffentlichkeit verhinderte das praktisch schon abgeschlossene Geschäft, so daß sich Gerstenmaier schließlich mit 98 031 DM (= 67,50 DM/qm) begnügen mußte. - Vgl. "Spiegel" 4/1969, S. 29 f.

3) die Zahl der in der Weltwirtschaftskrise in Deutschland leerstehenden Wohnungen wird auf maximal 150 000 geschätzt - während gleichzeitig "Ende 1932 im Reich mehr als eine Million Haushaltungen ohne eigene Wohnung" war. (Fey, Wohnungs- und Siedlungsbau, S. 22) - Die leerstehenden Wohnungen waren also offenbar teure Groß- und Luxuswohnungen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen verminderte sich von 312 000 1929 auf 130 000 1932 (Ebenda S. 17) - in den Großstädten sogar 1932 auf ein Viertel der Bauleistung von 1930; der Mietwohnungsbau ging noch erheblich stärker zurück.

rasch zunehmen, da ihm ein großer Kapitalmarkt ständig zur Verfügung steht (abgesehen von Zeiten der Knappheit an Geldkapital).

Die ständig wachsende Wohnungsnachfrage in den Städten ermöglicht die Überwälzung fast aller Bewirtschaftungskosten auf die durch die Wohnungsnot gedrückten Mieter und läßt ständige Steigerung der Mieten, das heißt, der Profite, zu. "Wirtschaftsgüter, deren Nachfrage wegen ihrer lebenswichtigen Bedeutung zur Bedürfnisbefriedigung gesichert erscheint, dürften in einem etwa ausgeglichenen Markt die allgemeine Preissteigerung mitmachen. Das wird auch für die Mieten gelten." ¹⁾ Sichere Absatzlage, relativ geringe Eigenkapitalkosten und wachsende Profite machen den Wohnungsbau attraktiv für Kapitalanlage.

Zwei Gruppen von Anlegern lassen sich unterscheiden:

1.) Sobald Wohnungsbau mit Leihkapital finanziert werden konnte, also relativ wenig Eigenkapital erforderte, wurde er - neben Kauf von Pfandbriefen und Staatspapieren - zur beliebtesten Geldanlage für den sog. Mittelstand. Die Bewirtschaftung eines Miethauses verursacht relativ wenig Verwaltungsarbeit, die diese mittelständischen Kleinbesitzer selbst nebenamtlich übernehmen können; sie bringt aber sichere, relativ hohe und wachsende Profite. ²⁾ Die Anlage überschüssigen Geldes in Miethäusern erscheint sicherer als die in Aktien o. ä., seine "Verzinsung" vermehrt das Einkommen ganz beträchtlich. Die Erzielung solcher zusätzlichen Einnahmen ist umso notwendiger, als die Altersversorgung der Mittelschichten in der Vergangenheit schlecht war, es teilweise heute noch ist. "Die Erträge aus diesen Häusern dienen (...) insbesondere der Altersversorgung des Mittelstandes, der seine aus fleißiger Arbeit stammenden Ersparnisse in Miethäusern anlegte, um nicht später der öffentlichen Wohlfahrt zur Last zu fallen." ³⁾ Die hohe Verschuldung an die Hypothekengeber führt allerdings zu erheblicher Abhängigkeit, und der Spielraum für Gewinne ist durch laufende Zinslasten erheblich eingeengt. Zusätzliche Spekulationsgewinne durch Verkauf der Häuser in günstigen, Kauf in ungünstigen Marktsituationen verbietet sich

1) Binder, Hausbewirtschaftung, S. 386. Auch Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 69 schreibt: "All diese Fährlichkeiten [der Wohnungsvermietung] werden überdacht durch die Aussicht einer Abwälzung auf die Mieter und eines ständigen Steigens der Mieten, das Reingewinne übrigläßt."

2) Reich, Wohnungsmarkt in Berlin, S. 33, bemerkte 1912: "Bei einer solchen geringen Beteiligung mit eigenem Kapital an Gesamtwert erscheint die Bruttoeinnahme (...) als hoch, und es wird erklärlich, warum kleine Kapitalisten, die die Verwaltung selbst übernehmen, diese Kapitalanlage bevorzugen."

3) Rönitz, Haus- und Grundbesitz, S. 122

den "mittelständischen" Eigentümern: ihnen kommt es auf stabile und sichere Kapitalanlage und Profite an, das Risiko der Spekulation ist ihnen zu hoch. Gerade wegen ihres relativ geringen Spielraumes für Profite aber sind die kleinen Hausbesitzer "immer auf der Lauer, die Mieten zu steigern und bis an die Grenze zu treiben, die die Einkommensverhältnisse der Mieter zuließ." ¹⁾

Neben der Zahlungsfähigkeit der Mieter sind die Steigerungsmöglichkeiten allerdings auch durch die Mietentwicklung und durch die Konkurrenz begrenzt. Oft erhöht sich der Profit durch Mietsteigerungen nicht rasch genug, zumal dann, wenn das übrige Einkommen schwindet; dies ist bei hauptamtlichen "Nur-Hausbesitzern" ("Nichterwerbstätige") der Fall, auch bei Handwerkern und Kleinhändlern, die im eigenen Hause ihren Betrieb haben und ihn oft nur halten können, weil sie keine Miete zahlen, sowie bei Rentnern und Pensionären. Die Profite können hier oft nur dadurch auf das gewünschte Maß erhöht werden, daß die Instandhaltung als der größte variable Kostenfaktor unterlassen wird und nur die allernotwendigsten Reparaturen ausgeführt werden. Die Häuser solcher Besitzer verschleifen und zerfallen natürlich relativ schnell; sie können und sollen nicht mehr verkauft werden. Da ihre Besitzer "zu ihren Lebzeiten aus längst abgeschriebenen Bauten auf Kosten von deren Substanz zuweilen sehr hohe Renditen beziehen (Berlin: 10 bis 15 %; im Neubau wären es bei hoher hypothekarischer Anfangsverschuldung 3 bis 4 % zu erwarten) und häufig kaum über andre Einnahmen verfügen, sind sie, solange ihre Häuser vermietbar bleiben, zu keiner Veränderung bereit."²⁾ (3 bis 4 % Gewinne erbringen Neubauten allerdings nur in den ersten Jahren der Vermietung- danach steigen sie mit wachsenden Mieten). Ähnliches gilt auch oft für "mittelständische" Besitzergruppen (Erbengemeinschaften).

Ist so die Bindung an den eigenen Besitz eine wirtschaftliche Notwendigkeit, so stellt sich auch bald eine emotionale Bindung, ja Identifikation mit diesem Besitz ein. Dies geht einher mit der Abwehr gegen die Konkurrenz großer Wohnungsgesellschaften, vor allem der gemeinnützigen, und gegen

1) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 64 f.; so empfiehlt Binder, Hausbewirtschaftung, S. 385, den Hausbesitzern: "fortgesetzte Marktheobachtung, permanente Nachkalkulation, Mietgleitklauseln in den Verträgen, Abschreibungen auf der Grundlage des Wiederbeschaffungspreises."

2) Zapf, Rückständige Viertel, S. 57 f.; vgl. auch Binder, S. 384: "In Sonderfällen kann die Vermögenserhaltungsfunktion auch entfallen, beispielsweise dann, wenn das Haus ausschließlich der Altersversorgung dienen und möglichst hohe Überschüsse abwerfen soll unter Vernachlässigung der Werterhaltung."

Versuche des Staates, Miet- und Profitsteigerungsmöglichkeiten zu beschränken - beides könnte tendenziell die Grundlagen der eigenen Existenz bedrohen. Es entsteht jene spezifische Eigentumsideologie, die aus den Verlautbarungen der Hausbesitzerverbände spricht - heute wie vor hundert Jahren. Die Erhaltung privaten Boden- und Miethauseigentums wird als Basis von Freiheit und Unabhängigkeit dargestellt, in naiver Weise wird die Identität von Erwerbseigentum mit Konsumeigentum und die Möglichkeit der "Selbstversorgung" durch alles "Einzeleigentum" behauptet. Verfall von Häusern wird wahlweise den Mietern und dem Staat angelastet, während die Tatsache "daß der Hausbesitzer aus den Mieteinnahmen eine angemessene Verzinsung seines Kapitals erwartet" ¹⁾ als natürlich und selbstverständlich erscheint. ²⁾

2.) Kapitalgesellschaften, Boden- und Wohnungsspekulanten: Ihre Existenz gründet sich auf Verwertung von Gebäuden und Grundstücken. Sie suchen nicht nur die Profite aus Vermietung oder Verkauf von Wohnungen zu maximieren, sondern verfügen über genügend Informationen, Kapital und Macht, um die Bedingungen der Profiterzielung selbst zu beeinflussen.

"Eine Bodenspekulation, die auf eine Gewinnmaximierung abzielt, ist regelmäßig nur dann möglich, wenn der Kapitalanleger über eine genaue Kenntnis der regionalen Teilmärkte verfügt und den Markt ständig beobachtet. Hinzu kommt meist eine detaillierte Kenntnis interner Planungsvorhaben der Gemeinden, deren Erlangung sich nicht selten am Rande der Legalität bewegt." ³⁾ Große kapitalistische Wohnungsunternehmen und Spekulanten intervenieren bei staatlichen Gremien, vor allem Gemeindeverwaltungen, um die Lage- und Intensitätsrenten überdurchschnittlich erhöhen zu können. Sie nutzen alle sich aus staatlicher Wohnungspolitik ergebenden Vorteile, um nicht nur die Rate von Grundrente und Profit zu erhöhen, sondern auch die Umschlagsgeschwindigkeit des Kapitals zu vermindern (Nutzung von Abschreibungsvorteilen) und auch dadurch ihre Gewinne zu erhöhen. Sie beziehen ihre Profite nicht nur aus der Wohnungsverwertung, sondern realisieren auch bei Kauf und

1) Paul, Der Zentralverband, in: Verbände der Wohnungswirtschaft, S. 25

2) Vgl. hierzu: "Berliner Leitsätze" der Haus- und Grundbesitzer, in: GW 4/1971, S. 188 f.; Birlem, S. 15 Anm. 16, S. 44 und S. 83 f.; Paul, S. 22 f.; Platner, Kampf um das Privateigentum, S. 54 ff.; Preusker, in: Ansprachen und Vorträge, S. 28 ff.

3) Handelsblatt vom 13.10.69, zitiert nach: Rechtziegler, Privates Grundeigentum, in: DWI-Berichte 5/1971, S. 25

Verkauf der Häuser und Grundstücke an andere Hausbesitzer spekulative Gewinne, nutzen alle Marktschwankungen, wechseln die Anlagesphären.¹⁾ Schließlich rationalisieren sie Bau und Bewirtschaftung der Gebäude selbst und erzielen so weitere Extraprofite.²⁾ Ihre Gewinne liegen über denen der Kleineigentümer und dürften sich dem in der Wirtschaft üblichen Niveau nähern.

Grundsätzlich ist das Verwertungsinteresse von privaten Baugesellschaften und Großspekulant~~n~~ auf die Ausnützung spezieller Marktsituationen gerichtet: auf die planmäßige Ausnützung staatlicher Subventionen einerseits, auf die Extraprofite, die neu entstandene Anlagebereiche ermöglichen, andererseits, und schließlich auf rasche Grundrentensteigerung in einzelnen Gebieten.

Ein bevorzugter Anlagebereich war bis vor kurzem der Eigentumswohnungsbau: der Markt war noch neu, Übernachfrage bestand, die Marktgesetzmäßigkeiten hatten sich noch nicht eingependelt, sodaß hier neben steigender Grundrente noch Extraprofite aus überhöhten Preisen erzielt werden konnten; das Geschäft erfaßte rasch auch den Altbaubestand. "Ein Mißstand, den viele private Käufer von Eigentumswohnungen und Eigenheimen beklagen: Sie müssen für den qm Boden einen Preis entrichten, der manchmal das Drei- und Vierfache dessen beträgt, was der Bauträger dafür ursprünglich bezahlt hat. Er hat das Grundstück oftmals an sich gebracht, bevor es überhaupt zur Bebauung zugelassen war." 3)

Bestenfalls lassen sich staatliche Subventionen, Vorteile neuer Märkte und regionale Gewinnvorteile miteinander verbinden - z. B. beim Bau von Serien-Eigentumswohnungen im Ausland, für die der Bauherr Steuervergünstigungen erhält, die sich aus dem Eigentumswohnungsmarkt ergebenen überhöhten Preise einstecken kann und die steigenden Grundrenten durch Verkauf an deutsche Kunden realisieren kann.⁴⁾ Ähnlich optimale Anlageobjekte sind Bauten in "Zonenrandgebieten", zumal wenn sie neben den Abschreibungsvergünstigungen und lokalen Steuerbefreiungen steuerlich insgesamt besonders gefördert sind (z. B. Studentenheime, Altersheime - letztere zudem oft als Eigentumswohnungen verkauft). Auch die Monopolpreise, die sich durch die Ausbeutung der Wohnungsnot der Gastarbeiter erzielen lassen, machen Altbauten und Baracken zu beliebten Anlageobjekten.

1) Vgl. hierzu Birlem, S. 83 ff.

2) Vgl. Jenkis, Konzentration in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, S. 14 ff., und : Rudnick, Unternehmenskonzentration in der Wohnungswirtschaft, S. 80 ff.

3) "Die Zeit" vom 9.3.1973; Vgl. "Spiegel" Nr. 42/1971, S. 68 ff., und Nr. 18/1971, S. 74 f.

4) "Oft betragen sie [die Bodenpreise] nur knapo 20 % des deutschen Preispegels, sodaß die Verkaufsgesellschaften und Marktaufreißer 60 bis 100 % Gewinn einstecken können." ("Spiegel" Nr. 37/1971, S. 58).

Hier tun sich vorallem Einzeleigentümer hervor, die keinen guten Ruf in der Geschäftswelt zu verteidigen haben (möglicherweise sind sie auch Strohränner größerer Gesellschaften), daneben aber auch Industriekapitalisten, die auf die Abschirmung des kapitalistischen Betriebs gegen die Öffentlichkeit und das durch Abhängigkeit erzwungene Schweigen der Arbeiter vertrauen.

Bodenspekulation selbst ist allerdings ziemlich risikoreich; nur Gesellschaften mit großem Geschäftsvolumen (zum Ausgleich von Einzelverlusten) und mit guten Informations- und Einflußmöglichkeiten in den Gemeinden können das unternehmen - oder geschulte und hochinformierte Einzelspekulanten (wie Makler o. ä.). Spekuliert wird vorwiegend auf Grundrentensteigerungen durch Nutzungsänderung des Bodens (Verwandlung von Ackerland in Bauland) bzw. Erhöhung der Intensitätsrente durch erhöhte zulässige Bebauungsdichte und Nutzungswechsel (Umwandlung von Wohngebieten zentraler Lagen in Geschäftsbereiche). Besonders beliebte Spekulationsobjekte sind monopolrententrächtige Einzelgrundstücke. Insgesamt ist angesichts der Möglichkeit, eine Monopolrente zu erzielen, der Bodenspekulant an geringem Bodenangebot interessiert, "und deshalb erschöpft sich für ihn eine Vergrößerung des Angebots in einer Gefahr für die Preise." ¹⁾ Die Höhe der Bodenpreise ist, wie schon gesagt, durch die zu erwirtschaftende Grundrente bestimmt, und die Spekulanten schöpfen lediglich steigende Grundrenten und zufällige Gewinne aus Preisschwankungen ab. Hierbei allerdings "steht unstrittig fest (...) daß in den letzten 20 Jahren mit Bauland/erwartungsland Veräußerungsgewinne erzielt wurden, die horrend sind." ²⁾

Wohnungsbaugesellschaften sind wesentlich an Neubau interessiert, durch den sie relativ kurzfristige Gewinne zu erzielen suchen. Sie sind daher weniger auf langfristige Verwertbarkeit und sicheren Profit aus, wie die kleinen Hausbesitzer, sondern darauf, Grundstücke und Häuser kurzfristig bauen, kaufen oder verkaufen zu können. Natürlich werden auch sie ihre Profite aus der Wohnungsverwertung maximieren, doch müssen gleichzeitig die Häuser im guten Zustand, da jederzeit verkaufbar sein.

1) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 148; Birlem, Einfluß des Privateigentums am Grund und Boden, S. 15 Anm. 18 schreibt treffend, "daß die Grundbesitzer à la hausse spekulieren."

2) Hoffmann, Grund und Boden in: DLK 16-17/1972, S. 532; Vgl. hierzu auch Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 120

Interesse an Arbeiterwohnungsbau haben allerdings weder große Kapitalgesellschaften noch "mittelständische" Kleinbesitzer: Bau kleinerer Wohnungen zu mäßigen Mieten ist nur unter Gewinnverzicht möglich, verlangt rationelles Bauen und strenge Kostenkalkulation. ¹⁾ Der "soziale", staatlich geförderte Mietwohnungsbau wird daher von Kapitalgesellschaften nur dort betrieben, wo die Absatzbarkeit teurerer Wohnungen gering und eine Verbindung mit profitableren Bauformen (vor allem gewerblicher Bau) möglich ist. ²⁾ Von den Kleinbesitzern wenden sich nur die mit ziemlich geringem Einkommen und geringem Eigenkapital dem "sozialen" Wohnungsbau zu - diesen kommt es nicht darauf an, sofort hohe Renditen zu erzielen, sondern sie wollen sich für spätere Zeiten auf billige Weise Sachwerte sichern, die (nach Ablösung dieser Bauten aus den staatlichen Bindungen) ihnen dann einen anständigen Ertrag gewährleisten.

3.34 Besonderheiten des Boden- und Wohnungsmarktes

3.341 Der Bodenmarkt

Was den Boden von produktivem Kapital unterscheidet, ist die Tatsache, daß er keine Kosten verursacht, wenn er brach liegt (wie es z. B. bei einer stillgelegten Fabrik durch Unterhaltungskosten der Maschinen und Gebäude der Fall ist). Nur aus der Tatsache, daß sein Geld bei Anlage in anderen Sphären einen Durchschnittszins tragen würde, errechnet der Grundbesitzer einen "Zinsverlust" für die Dauer des Brachliegens seines Grundstückes. Dieser "Zinsverlust" wird bei kapitalistisch verwertetem Boden und bei Sachkapital gleichermaßen berechnet. Er kann im Lauf der Zeit zu einer beträchtlichen Summe anschwellen - so hoch, "daß sich ein ungenutztes Grundstück bei den heutigen Zinssätzen etwa alle 8 Jahre im Preis verdoppeln muß, um allein die Zinskosten wieder hereinzubekommen." ³⁾ Obigens besteht keinerlei Beziehung zwischen den Wachstumsraten der Grundrenten und Bodenpreise einerseits, der Höhe des Durchschnittszinses andererseits.

- 1) Vgl. Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 241; Spörhase, Wohnungsunternehmen, S. 88; Adolf Weber, Bodenrente, S. 83 ff.; derselbe, Wohnungsproduktion, S. 271.
- 2) Dies ist z. B. in Westberlin der Fall: staatlich gebundene Altbaukosten verringern die Höhe realisierbarer Mieten, begünstigende Steuersubventionen (vor allem Abschreibungsvorteile nach dem Berlin-Hilfe-Gesetz) machen "sozialen" Wohnungsbau auch für private Unternehmen lohnend, zumal die "Sozialbauten" zu 20 % Gewerbefähigen mit hohem Mietertrag enthalten dürfen. (Vgl. Birlem, S. 89 f.; Neef, Bedeutung des Grundbesitzes, Kursbuch 27 (1972) S. 62.)
- 3) "Bodenreform: Der Teufel steckt im Detail", in: "Die Zeit" 9.3.1973 S. 42.

Kein Kapitalist will unterdurchschnittliche Profite (in seiner Sprache: "Verluste" - z. B. "Zinsverluste") machen. Kapitalistische Bodenspekulation ist also nur möglich, wenn die Grundrenten und damit die Bodenpreise ständig steigen. Je länger die Periode zwischen Bodenkauf und Bebauung des Bodens (Verkauf an einen Wohnungsunternehmer o. ä.) ist, desto größer ist das Risiko, daß die aufgelaufenen "Zinskosten" durch den Verkaufspreis nicht hereinkommen, desto größer ist aber auch die Chance, einen unerwarteten Extragewinn zu erzielen, da die zukünftige Stadtentwicklung (und damit die zu erwartende Lage und Nutzungsform des Grundstückes) und die Mietentwicklung mit wachsender Zeitspanne immer schwerer vorauszusehen sind.

Nach Spiethoff lassen sich zwei Bodenmärkte unterscheiden:

- 1) Der Boden in Vorrat- und Wartezonen am Stadtrand - "Bauerwartungsland"
Hier tendiert der kapitalistische Bodenspekulant wegen hohen Risikos dazu, den Boden rasch zu verkaufen; der Käufer ist nur selten ein Wohnungs- oder Bauunternehmer (deren Grundrente sich relativ präzise abschätzen ließe, die aber selten Bauerwartungsland kaufen, da sie zumeist sofort bauen wollen), sondern meist ein weiterer Spekulant, der nicht zum Kauf in einer bestimmten Lage gezwungen ist. Es herrscht ein gewisses Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage, das die Preise beeinflusst. Preise von Bauerwartungsland sind bei allgemein steigender Tendenz (da letztlich durch die ständig steigenden Grundrenten bestimmt) erheblichen Schwankungen unterworfen. Der Profit des Spekulanten in Bauerwartungsland entsteht durch die Differenz der Grundrenten landwirtschaftlicher und städtischer Nutzung; die Höhe des Profits hängt neben der jeweiligen Miethöhe auch vom Zeitpunkt der Bebauung ab. (Frühzeitige Bebauung = höherer Profit durch eingesparte "Zinsverluste").

Spiethoff schreibt: "Der Preis in den Vorrats- und Wartezonen wird bestimmt durch den zukünftigen Ertragswert abzüglich der Zinsen, die bis zur voraussichtlichen Bebauung erwachsen (...) Bodenunternehmer oder auch Bodenhändler wünschen zu verkaufen, und das Verkaufsmaß ist abhängig vom Ausmaß des kaufbereiten Kapitals. ¹⁾

1) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 152

- 2) Baureifes Land, das schon erschlossen ist, war bislang in den Städten immer besonders knapp, denn die Finanznot der Gemeinden erlaubt selten, mehr als gerade für den dringenden Bedarf Boden zu erschließen (zumal wenn Verkehrsbauten notwendig sind). Andererseits sind die Bau- bzw. Wohnungsunternehmer besonders vorsichtig, da ihr Kapital sehr langfristig festgelegt wird - sie kaufen nur Grundstücke, wenn starker Bedarf nach den darauf errichteten Häusern besteht, wenn sie also mit Sicherheit Profit und Grundrente realisieren können (wir sehen ab von inflationsbedingtem Bau: "Flucht in die Sachwerte"). Gleichzeitig aber lassen die ständig steigenden Mieten wachsende Profite aus der Wohnungsverwertung erwarten.

Während so der Bodenkäufer fest zum Kauf entschlossen ist, nur Boden in bestimmter Lage gebrauchen kann und wegen der Erwartung zukünftiger Mietsteigerungen auch Bodenpreise einer Höhe zahlen kann, die seinen gegenwärtigen Profit stark vermindern - steht ihm eine Gruppe von Bodenspekulanten gegenüber, deren Angebot insgesamt knapp ist, und die keineswegs unbedingt verkaufen wollen, da ihre (schon erschlossenen) Grundstücke direkt am Rand, oder in der bebauten Stadt liegen; mit deren Wachstum werden die Grundstücke mit Sicherheit eine wachsende Lagerrente erzielen. Diese Sicherheit ihres Profits schließt Konkurrenz aus und führt dazu, daß jeder Eigentümer eines Stückes ohnehin knappen Baulandes eine Art Monopolstellung hat. "Die Neigung der in der Baulandzone liegenden Baustelle, beim Ausschluß von Verkauf durch Liegenbleiben im Preis zu steigen, schaltet den Einfluß des Wettbewerbs der Bodeneigentümer untereinander aus." 1)

Die Verschiedenartigkeit der zwei Bodenmärkte erklärt die Verschiedenartigkeit ihrer Entwicklung: erhebliche Schwankungen der Zahl der Verkaufsfälle und der Preis-Zuwachsraten bei Dauerwartungsland, relativ stetige Entwicklungen bei baureifem Land.

- 1) Spiethoff, S. 151. Spiethoff behauptet, daß bei Vorhandensein mehrerer Stadterweiterungsgebiete Konkurrenz unter den Grundbesitzern aufträte (S. 155 f.), vermag dies aber nicht zu begründen: in jedem Fall wird das Angebot an erschlossenem Boden knapp sein - sei es wegen Finanznot der Gemeinden, sei es bei privater Erschließung wegen des relativ hohen Risikos langfristig gebundenen Kapitals, das nur bei starker Nachfrage den Kapitalisten (hier z. B. eine Terraingesellschaft) zum Investieren beweet. - Wieso zwischen Besitzern zweier Grundstücke in zwei verschiedenen Gebieten größere Konkurrenz herrschen sollte, als zwischen den Besitzern benachbarter Grundstücke, ist nicht vernünftig zu begründen. - Gleiches gilt für Spiethoffs Bemerkung (S. 156 f.), in langsam wachsenden Städten entstehe starke bodenpreissenkende Konkurrenz der Grundbesitzer (es sei denn, in solchen Städten könnten die Gemeinden im Verhältnis zur Nachfrage relativ viel Boden erschließen, was aber bei langsam wachsenden Städten mit geringen Steueraufkommen unwahrscheinlich ist). Vgl. auch Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 115.

Entwicklung der Märkte für Bauerwartungsland und baureifes Land 1960-69
in 17 westdeutschen Städten.

	Bauerwartungsland			baureifes Land		
	Verkaufs- fälle	Preis- index	Steigrade	Verkaufs- fälle	Preis- index	Steigrade
1960	(66)	100	-	3732	100	-
1961	353	117	+ 17 %	3301	151	+ 51 %
1962	169	138	+ 18 %	3446	170	+ 12 %
1963	174	195	+ 41 %	2869	212	+ 25 %
1964	233	223	+ 14 %	3242	240	+ 13 %
1965	666	320	+ 44 %	3686	303	+ 26 %
1966	306	352	+ 10 %	4248	317	+ 5 %
1967	375	303	- 14 %	3416	339	+ 7 %
1968	461	285	- 6 %	4070	353	+ 4 %
1969	420	315	+ 11 %	4168	387	+ 10 %

Quelle: Tiemann, Bau­land­preise, in: Städtetag 11/1970, S. 569 und S. 571;
die Entwicklung von "Rohbauland", der dritten statistischen Kategorie, liegt
zwischen der der beiden anderen Boden-Kategorien; wir lassen sie daher aus.

3.342 Der Wohnungsmarkt

Ja, wie schon gesagt, die Investition in den städtischen Boden, also der
Häuserbau, langfristig viel Kapital bindet, "wird der Eigentümer eines Grund-
stückes vernünftigerweise mit dem Haushau warten, bis er einigermaßen sicher-
gehen kann, daß die vermehrte Nachfrage nicht nur vorübergehend, sondern
dauernd ist. (...) [Daher ist] bei dem städtischen Bauboden die Ausgleichung
von Angebot und Nachfrage nicht unwesentlich schwerfälliger als beim Acker-
boden." ¹⁾ (Die Entwicklung des Bodenmarktes ist also allgemein durch die
Entwicklung des Wohnungsmarktes determiniert.) Im Gegensatz zu brachliegen-
dem Boden verursacht ein leerstehendes Haus reale laufende Unterhaltungskosten,
und oft ist es mit Hypotheken belastet, die hohe Leihkapital-Kosten mit
sich bringen; zudem ist ein Haus ortsgebunden, kann nicht anderswo verkauft
bzw. vermietet werden.

1) Adolf Weber, Bodenrente, S. 54

Die Nachfrage nach Wohnungen muß also über längere Zeit hin steigen, bevor kapitalistische Unternehmer in neuen Bauten ihr Kapital investieren; sobald aber die Nachfrage stagniert, ja, auch nur ihre Steigerung sich verlangsamt, sobald die Mieter wählerischer sind und die Mieten stagnieren, gehen die Investitionen in Miethäusern zurück, bis wieder starker Nachfrageüberhang herrscht. Mit anderen Worten: der kapitalistische Wohnungsmarkt erzeugt ständige Wohnungsnot; ohne sie erstirbt die Bautätigkeit der Wohnungskapitalisten.

Nun erzeugt aber, wie wir sahen, die ständige Wanderung vom Land in die Städte, daß Bevölkerungswachstum überhaupt, und die wachsende Zahl von Haushalten (d.h., sinkende Haushaltsgröße)¹⁾ einen ständig wachsenden Bedarf nach Wohnungen in den Städten; nur in Regionen mit schrumpfender Wirtschaft und Bevölkerungs-Abwanderung (z. B. Ruhrgebiet) mag dieser Bedarf nahezu stagnieren. Insgesamt läßt sich auch für die Zukunft ein außerordentlich starker Wohnungsbedarf prognostizieren: das Städtebauinstitut Münster errechnete bis 1985 einen jährlichen Bedarf von 535 000 Wohnungen; die bisherige, vom Nachholbedarf durch die Kriegszerstörungen beeinflusste Bauleistung lag nicht wesentlich höher - zwischen 550 000 und 600 000 Wohnungen pro Jahr.²⁾

Bedarf ist aber keineswegs identisch mit kaufkräftiger Nachfrage: nur nach jener richten sich die Wohnungskapitalisten. In der BRD ist mit steigenden Reallöhnen auch die Mietzahlungsfähigkeit gewachsen; durch ständig überdurchschnittlich wachsende Baupreise steigende Neubaumieten konnten bislang ohne Schwierigkeiten den Mietern aufgebürdet werden, auch die im Zusammenhang damit steigenden Altbaumieten. Gegenwärtig allerdings scheint die Mietzahlungsfähigkeit der Bevölkerung zu stagnieren, die Mieten können möglicherweise bald nur noch im Maß der Einkommenserhöhungen steigen. Anderer-

1) "Während vor dem Krieg ein Haushalt in zahlreichen Städten im Schnitt aus etwa 3,2 Personen bestand, liegt diese Ziffer heute im Schnitt bei etwa 2,6 bis 2,8 Personen." Müller-Ibold, Wirtschaftlichkeit im Städtebau, S. 279.

2) Vgl. BJ 1973, S. 43; Wohnungsbedarfsprognose bis 1985, in: BBauBl 9/1972, S. 408f.; der Bedarf setzt sich zusammen aus Nachholbedarf durch Wohnungsdefizit (Ende 1971 ca. 656 000 Wohnungen), jährlichem Ersatzbedarf (durch Abriß haufälliger und menschenunwürdiger Wohnungen) von 100 000 bis 150 000 Wohnungen pro Jahr, und dem durch Zuwanderung aus dem Ausland und vom Land in die Städte entstehenden Bedarf.

seits haben die Baupreise eine exorbitante Höhe erreicht, und seit 1970/71 sind auch die Hypothekenzinsen außerordentlich hoch: die Neubau-mieten werden langsam für die Mieter unbezahlbar, eine Zwischenkrise der kapitalistischen Wohnungsproduktion **bahnt sich an** - nicht aus Mangel an Bedarf (der nach wie vor groß ist), sondern aus Mangel an kaufkräftigen Mietern (siehe Abschnitt 3.38).

Die ständige Wohnungsnot in den Städten ist ein politisches Ärgernis, und so forderte denn auch der ehemalige SPD-Wohnungsminister Lauritzen 1970: "Wir sehen als Reserve etwa zwei bis drei Prozent des derzeitigen Bestandes, also insgesamt 500 000 Wohnungen, für notwendig an, um dem Mieter Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt einzuräumen;" ¹⁾ dagegen wenden Nitsche/Rechtziegler mit Recht ein: "Sobald ein Überangebot an Wohnungen entsteht, werden die Bauunternehmer den Wohnungsbau drosseln, und zwar so lange, bis sich ein neues Defizit herausbildet." ²⁾ Solange die SPD-Regierung keine Anstalten trifft, eine nicht-kapitalistische Wohnungsversorgung zu etablieren, in der Wohnungen nicht entsprechend privaten Gewinnsteigerungsmöglichkeiten, sondern nach den Bedürfnissen der Bewohner gebaut, vermietet und instandgehalten werden, solange die SPD-Regierung vielmehr die "Vermarktwirtschaftlichung" des "sozialen" Wohnungsbaues weiter vorantreibt, sind Äußerungen wie die von Lauritzen Augenwischerei.

Wird die Wohnungsversorgung kapitalistisch betrieben, herrscht also in den Städten ständige Wohnungsnot, so bedeutet das, "daß der Nachfrager im Wohnungswesen meistens auch dann nicht frei auswählen kann, wenn nach den Gesetzen der Marktwirtschaft "buyer's market" herrschen sollte. (...) In den wachsenden Industriestädten herrscht im Wohnungssektor stets "seller's market". (...) [So] kann auf dem Wohnungsmarkt ein Profit jahrelang mit einem Angebot erzielt werden, das dem von den Nachfragern eigentlich Gewünschten gar nicht entspricht. (...) So kommt es, daß ganze Stadtteile entstehen konnten, die niemals nach irgendeines Bewohners Wunsch waren." ³⁾

1) zit. nach: Nitsche/Rechtziegler, Staatsmonopolistische Wohnungspolitik, in: BWI-Berichte 5/1971, S. 37

2) Ebenda

3) Daseinsformen der Großstadt, S. 155

In der Tat: Lage, Grundrisse, Gestalt der Miethäuser sind nicht etwa durch die Bedürfnisse ihrer Benutzer, sondern durch die Gesetze privater Profitmaximierung bestimmt (und dies noch in Konkurrenz mit den gewinnträchtigeren Bauten für den tertiären Wirtschaftssektor).

Zwar: erst die Nachfrage der Mieter läßt Wohnungsbau möglich werden - doch Mieter-Bedürfnisse gehen in die von Kapitalisten gebauten Wohnungen nur soweit ein, wie es zur langfristigen Vermietbarkeit notwendig ist. Lebenslängliches Wohnen in solchen von Profitinteresse deformierten Wohnungen deformiert dann auch wieder die Wohnwünsche der Mieter selbst, ihre Nachfrage. "Sicherlich ist es die Nachfrage, die sich ein Angebot schafft, aber ebenso sicher das Angebot, das die Nachfrage aus sich zieht".¹⁾ Soziologen eruierten, wie stark die gelebte Wohnform die Wohnwünsche prägt, wie noch allenfalls Ideologien, keineswegs aber tatsächliche Bedürfnisse zutage treten, wenn Vorstellungen über das Wohnen erörtert werden (vgl. S.74).

Wenn die Miethöhe den Standard der ohnehin nicht bedürfnisgerechten Wohnungen bestimmt, wenn also mit dem Einkommen der Familien die Qualität der von ihnen benutzten Wohnungen sinkt,²⁾ dann wird die Mehrzahl der Mieter in ihren Ansprüchen an das Wohnen bescheiden. Zwar ist in den letzten Jahren mit den steigenden Einkommen der Wohnungsstandard in der BRD gewachsen, doch gehen die Wohnungsansprüche der Mieter keineswegs über den gegenwärtig gebauten Standard hinaus - ja, sie fallen teilweise sogar dahinter zurück. Nur Reiche können auf dem kapitalistischen Wohnungsmarkt offenbar Ansprüche anmelden.

So wünschten sich bei einer Umfrage unter Wohnungssuchenden im Jahr 1971 77 % der Gefragten nur 2 - und 3-Zimmer-Wohnungen (48 % 3-Zimmer-Wohnungen), obwohl die Hälfte der Befragten junge Familien mit erwartungsgemäß wachsendem Einkommen und einer auf 4 bis 5 Personen wachsenden Familiengröße waren; weitere 34 % der befragten Familien bestanden aus zwei und mehr Personen. Dabei gilt eine Person pro Wohnraum offiziell als erwünschtes Richtmaß. Jeweils ein Drittel der Befragten wagte es nicht, sich ein Bad oder eine Zentralheizung zu wünschen. Hingegen waren die Wohnungssuchenden bereit, im Durchschnitt 20-24 % ihres Einkommens für Miete aufzuwenden. ³⁾

1) Ebenda, S. 143

2) Krysmanski, Bodenbezogenes Verhalten, S. 133 f.

3) Gniewoss, Wohnungsbedarf - Wohnungswünsche - Miete, in: GW F/1971, S. 304 f.

Als direktes Ergebnis der strukturell bedingten Wohnungsnot erscheint so die völlige Überlegenheit des Vermieters gegenüber den Mietern: jener setzt die Wohnungsstandards, dieser ist unter dem Druck des Wohnungsmangels zu Abhängigkeit, Gehorsam und Zahlungsbereitschaft genötigt.

3.35 Die Interessen der Haus- und Grundbesitzer gegenüber Mietern und Staat

3.351 Das Verhältnis der Hausbesitzer zu den Mietern

Unter dem Regime der sog. Wohnungszwangswirtschaft waren die Rechte und Pflichten von Hausbesitzern und Mietern einigermaßen abgegrenzt: die gebundenen Mieten schlossen wirtschaftliche Erpressung der Mieter durch die Hausbesitzer weitgehend aus, der Mieterschutz unterband weitgehend Willkürmaßnahmen. Wenn damals gleichwohl viele Mieter zu Leistungen genötigt wurden, zu denen sie rechtlich nicht verpflichtet waren, so geschah das aus Unkenntnis des komplizierten Mietrechts und im oft berechtigten Gefühl, bei der undurchsichtigen Rechtsprechung den Kürzeren zu ziehen, zumal gegenüber Hausbesitzern, die über ihre Organisation und spezialisierte Anwälte jede rechtliche Möglichkeit ausnutzen können. - Die Hausbesitzer hielten sich für die Mietbindung damit schadlos, daß sie als Eigentümer der "Sache" Miethaus das Recht, "mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen" zu können (§ 903 BGB), ausgiebigen Gebrauch machten: sie ließen die (oft kriegsbeschädigten) Häuser verkommen und ersparten sich die notwendigen Reparaturen, um so auf ihren Gewinn zu kommen. Oft blieb Mietern nichts anderes übrig, als selbst zu reparieren, um überhaupt noch wohnen zu können. Die Hausbesitzer bedienten sich dankbar jeder Gelegenheit zur Mieterhöhung, von denen die CDU-Regierung ihnen etliche bot (z. B. Einquartierung zahlungskräftiger Gewerbe in Wohnhäusern). ¹⁾

Die relative Sicherheit der Mieter vor Hausbesitzer-Willkür ist in den Jahren nach 1960 einer feudal zu nennenden Abhängigkeit gewichen, bedingt durch die fortbestehende Wohnungsnot. Die formalrechtliche Fiktion einer

1) Vgl. hierzu sehr anschaulich: Zapf, Rückständige Viertel, S. 216 und S.225 über Verhältnisse in Dortmunder Mietwohnhäusern 1954. Dasselbe gilt heute noch für Wohnungsverhältnisse in einem Teil der Westberliner, Münchener und Hamburger Altbauten, welche einer Mietbindung unterliegen.

Gleichheit der Vertragspartner Mieter und Vermieter hat zur Konsequenz, daß das BGB dem Vermieter zwar viele Pflichten auferlegt - zum Beispiel: "Der Vermieter hat die vermietete Sache dem Mieter in einem zu den vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustand zu überlassen sie während der Mietzeit in diesem Zustande zu erhalten" (§ 536 BGB) - aber: "Abweichende Regelungen im Mietvertrag sind jedoch zulässig und üblich."¹⁾ Der Mieter sieht sich meist genötigt, jeden ihm präsentierten Vertrag zu akzeptieren, um eine Wohnung zu bekommen und halten zu können. In der Realität ist er dem Vermieter rechtlich und ökonomisch unterlegen. Der "Hauseigentümer (...) ist der einzige Souverain: Er kann kündigen, wenn ihm die Mieter nicht passen. Die Mieter sind auf ihn angewiesen."²⁾

So wurden nach 1960 den Mietern nach und nach die gesamten Betriebskosten der Häuser aufgebürdet, von den Müllabfuhr- bis zu den Hauswartskosten, auch die sog. Schönheitsreparaturen (Instandhaltung des Wohnungsinneren) und "Bagatellreparaturen", zu ihrem Bedauern müssen die Hausbesitzer nur feststellen: "Die übrigen nach Gesetz und Vertrag obliegenden Reparaturen (Hausreparaturen) sind in der Regel nicht abwälzbar."³⁾ Die Vertragsdauer der Mietverträge liegt in der Regel bei nur einem Jahr, sodaß jährlich unter dem Druck möglicher Kündigung dem Mieter Mieterhöhungen abgehandelt werden. - Wenn nach dem neuen Kündigungsschutzgesetz ein Mietverhältnis nur bei Nachweis einer tragbaren Ersatzwohnung gekündigt werden kann, so ist das nur eine teilweise Erleichterung: Kosten, Zeitaufwand und Ärger eines möglichen Umzugs sind schon beträchtliche Druckmittel. - Mietgleitklauseln erlauben eine quasi administrative Mieterhöhung auch zwischenzeitlich und ohne die (für den Hausbesitzer immer ärgerliche) Konfrontation mit den Mietern.⁴⁾

Bei den zwei Kategorien von Hausbesitzern: Einzelbesitzer und große Wohnungsgesellschaften gestaltet sich auch das Mietverhältnis verschieden.

- Das Verhältnis des kleinen "mittelständischen" Hausbesitzers zum Mieter ist am besten als feudales zu charakterisieren, zumal dann, wenn er haupt-

1) Binder, Hausbewirtschaftung, S. 395

2) so umrissen Dortmunder Mieter ihre Situation - vgl. Zapf, S. 225

3) Binder, S. 398; gleichwohl sehen viele Verträge vor, daß der Mieter "einen Beitrag zu jeder größeren Reparatur leisten muß." (Ebenda, S. 396)

4) Vgl. hierzu insgesamt: Binder, S. 395 ff.; Hennig, Grundstücksvert und Grundstückspreis, S. 198 f.

amtlich Vermieter ist. Er hat ein persönliches Interesse an der Profiterhöhung, er wählt den Mieter aus und verkehrt mit ihm persönlich. Meist sind Mietberechnung und Eintreibung der Miete (beziehungsweise der Mietsteigerung), Sorge um Instandhaltung des Hauses, Überwachung der Mieter seine Hauptbeschäftigung. Persönlicher Kleinkrieg, Ausnutzung der Mieter zu kleinen Diensten ¹⁾ Eingriffe in ihre Persönlichkeitssphäre sind die notwendige Konsequenz dieses persönlichen Verhältnisses. Wie jedes feudale Verhältnis, so kann auch dieses durchaus auch seine positiven Seiten haben, je nach Gemütsart der Vertragspartner: gegenseitiger Respekt bis hin zu freundschaftlichen Kontakten, Rücksicht auf Notlagen, Fürsorge des Besitzers gegenüber dem Abhängigen sind möglich, aber selten - das Grundverhältnis bleibt: Ausbeutung des Einen durch den Anderen.

- Das Ausbeutungsverhältnis der großen Wohnungsgesellschaften, aber auch der hauptamtlichen Wohnungsverwaltungen (deren Dienste sowohl Einzeleigentümer sowie Großbesitzer in Anspruch nehmen) zu den Mietern ist eher bürokratisch. Der Vermietungszweck: die Profiterhöhung und Kostenersparnis für den Hausbesitzer, ist hier systematisiert und perfektioniert. Die Vermieter werden für den Mieter unangreifbar: persönliche Rücksichten können sie in der Regel nicht erwarten; in Streitfällen steht ihnen ein spezialisierter juristischer Apparat gegenüber, dem sie meist völlig unterlegen sind. Daher besteht auch gegen Mieterhöhungen, die bis zur Grenze des Erträglichen getrieben werden, kaum eine Chance des Widerstands. Als positiv mag hier allenfalls die Zweckrationalität des Verhältnisses gewertet werden: Die Widrigkeiten persönlicher Kontrolle und Belästigung der Mieter entfallen (wenn sie nicht zu ihrer Vertreibung aus dem Haus systematisch angewandt werden - siehe auch Abschnitt 4.3). Neuere und zukunftssträchtige Häuser werden in einigermaßen gutem Zustand gehalten, alte, bei denen sich keine Investition mehr lohnt, verfallen allerdings umso rascher. Eine gewisse Großzügigkeit herrscht bisweilen in kleinen Dingen (über die mit dem Mieter zu streiten die Verwaltung mehr Zeit, also Arbeitslohn kostet, als der Streitgegenstand wert ist.)

Das Hauptziel dem Mieter gegenüber ist Kleinbesitzern und Großunternehmern

- 1) solcherlei Leibdienste gibt es häufig, bisweilen sind sie gar die Vertragsgrundlage: im Anzeigenteil jeder Zeitung wird sich eine Handvoll Wohnungsangebote finden, in denen neben der Miete persönliche Betreuung, Kammerdiener-, Chauffeurs-, Hauswartsdienste gefordert werden oder in durchsichtiger Absicht nur Maurer, Maler, Klempner o. ä. als Mieter gewünscht werden.

gemeinsam: "Schon beim Erwerb des Hauses geht der Erwerber von der baldigen und nicht zu fernen Mietsteigerungsmöglichkeit aus (...) auf die Mietsteigerung [ist] auch fernerhin sein ganzes Augenmerk gerichtet." ¹⁾ Beide sind daher nur an gutverdienenden, möglichst kinderlosen Mietern interessiert, die erfahrungsgemäß zu Großzügigkeit gegenüber dem Vermieter neigen und daher die geringstmöglichen Kosten verursachen. Erwünscht sind einigen Hausbesitzergruppen allenfalls noch hilflose Ausbeutungsobjekte wie z. B. ausländische Arbeiter. Arbeiter, Angestellte mit geringerem Verdienst, große Familien, Rentner, finden daher bei privaten Hausbesitzern vorwiegend in schlecht gehaltenen Altbauen Unterkommen, sind sonst auf Sozialwohnungen angewiesen.

Zwei Umstände begünstigen noch zusätzlich Mieterhöhungen: **solange relative Vollbeschäftigung herrscht, ist es angesichts allgemeiner Wohnungsnot in den Städten in der Regel leichter, einen neuen Arbeitsplatz, als eine neue Wohnung zu finden, zumal Umzüge sehr kostspielig sind; angesichts dieses Tatbestandes wird eine "Steigerung der Miete bei gleichbleibendem Lohn als kleineres Übel erduldet.** ²⁾ Nicht nur wegen allgemeiner Wohnungsnot und hohen Umzugskosten, sondern auch wegen der aus den Lebensnotwendigkeiten und Wohngewohnheiten sich ergebenden Schwierigkeit, sich auf eine kleinere Wohnung mit weniger Räumen zu beschränken, ist "die Nachfrage verhältnismäßig unelastisch gegenüber Mietsteigerungen (...) so daß nur entsprechend große Sprünge in der Mietsteigerung einen entsprechenden Verzicht auf einen Wohnraum auslösen." ³⁾ Große "Sprünge in der Mietsteigerung" müssen nicht nur von den Mietern hingenommen werden, sondern sind auch von der Rechtsprechung sanktioniert: "Die Praxis zeigt, daß selbst Mieterhöhungen, die das doppelte und mehr der ursprünglichen Miete betragen, nach dem geltenden Recht nicht als Mietwucher geahndet werden können." ⁴⁾

1) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 105

2) Adolf Weber, Bodenrente, S. 60

3) Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 220

4) Dokumentation über den Lücke-Plan, S. 14

3.352 Interessen gegenüber dem Staat

Das Verhältnis zum Staat ist zunächst bestimmt durch Abwehrhaltung gegen alle Formen staatlichen Eingriffs in das Mietverhältnis. Obwohl die CDU-Regierung schon 1949 versprochen hatte: "Die Zwangswirtschaft werden wir überall dort, wo wir es irgendwie verantworten können, beseitigen",¹⁾ und obwohl der Hausbesitzer-Verband selbst zugestand, daß die Wohnungsnot staatlichen Eingriff erforderte, griff er von Anfang an die "Wohnungszwangswirtschaft" in heftigster Weise an.

So schilderte der Nationalökonom W. Röpke auf der Tagung des Hausbesitzerverbandes 1951 die Folgen der Zwangswirtschaft in grellen Farben: "Erstarrung des Wohnungsmarktes, Wohnungsmangel und -zerfall, willkürliche Wohnungsverteilung, Lähmung des Wohnungsangebots mangels Raumeinschränkung der Altmieten, Schwarzhandel und Korruption" 2) und forderte ihre sofortige Abschaffung.

Dank seiner Größe und Bedeutung als Vertreter des "Mittelstandes", dank der "lückenlose(n) Vertretung bei den Behörden des Bundes, der Länder und der Gemeinden" 3) und heftigen Propagandakampagnen beschleunigte der Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundbesitzer die Aushöhlung und schließliche Aufhebung der staatlichen Mietverhältnis-Regelung und die Demontage des sozialen Wohnungsbaues. Da sich die Hausbesitzer im "Bemühen, das Privateigentum an Grund und Boden zu erhalten und darüber hinaus für möglichst viele solches Eigentum an Wohnungen, Haus und Boden zu schaffen (...) in völliger Übereinstimmung mit der Regierung und der Mehrheit des Parlaments" 4) befanden, konnten sich ihre Anstrengungen nach 1960-63 darauf konzentrieren, die besondere steuerliche Privilegierung des Haus- und Grundbesitzes zu erhalten. In der Tat war es ihnen gelungen, die Baulandsteuer zu torpedieren. Sie schafften es auch, die Anwendung der neuen Einheitswert-Festlegung für den

1) Konrad Adenauer in der Regierungserklärung 1949, zitiert nach "Der neue Kurs" in: DW 1/1949, S. 2

2) Zit. nach Pfannschmidt, Bodenrente, S. 79; die "Willkürlichkeit der Wohnungsverteilung" besteht für den Nationalökonom darin, daß Wohnungen nicht nach Einkommen, durch Angebot und Nachfrage, sondern nach Familiengröße und Bedürftigkeit durch den Staat verteilt werden; daß auf dem "freien" Wohnungsmarkt sich reiche Mieter keinerlei "Raumeinschränkung" auferlegen müssen, scheint der bürgerlichen Wissenschaft kein Argernis, daß Wohnungsmangel und Zerfall Ergebnis der Profitsuche der Hausbesitzer sind, "Schwarzhandel und Korruption" Resultat ihrer Bemühungen, "Hilfshandlung und staatliche Bewirtschaftung zu umgehen, erwähnt Röpke nicht.

3) Rönitz, Was wäre der private Hausbesitz ohne seine Organisation? in: DW 5/1962, S. 141

4) Paul, Der Zentralverband, in: Verbände der Wohnungswirtschaft, S. 28

Grundbesitz von 1964 vom vorgesehenen Zeitpunkt (etwa 1969) auf 1974 zu verzögern, nachdem sie diese Neubewertung (nach der auch die Erbschafts- und Vermögenssteuer sich erhöhen würde, und viele Haus- und Grundbesitzer erst vermögenssteuerpflichtig werden)¹⁾ zunächst vermindert hatten. Als die Grundsteuererhöhung durch Neubewertung beschlossene Sache war, kündigten die Hausbesitzer Mietsteigerungen von 2,5 - 8,9 % an; das Finanzministerium errechnete nur eine durchschnittliche Mietsteigerung von 1 % durch Grundsteuererhöhung²⁾ - einig sind sich aber SPD-Regierung und Hausbesitzer darin, daß die Mieter diese Grundsteuer zu bezahlen haben.

Im Prinzip verlangen die Haus- und Grundbesitzer nicht nur die Niedrighaltung, sondern glattweg eine Abschaffung der Grundsteuer, die sie schon 1971 trotz ihrer damals extrem niedrigen Berechnung als eine "für Mieter und Eigentümer nicht länger zumutbare Belastung"³⁾ bezeichneten. Ihr Interesse dürfte dabei weniger sein, die Belastung der Mieter (die ohnehin die Grundsteuer ganz bezahlen) zu senken, sonder durch Wegfall der Besteuerung einen Zusatzprofit zu erzielen (unter Bedingungen der Wohnungsnot wird auch bei Verminderung von Hausbesitzer-Kosten die Miete nicht sinken). Ebenso sind sie für Abschaffung der Grunderwerbssteuer - wiewohl diese nur den Bodenspekulanten, nicht den Bauherren trifft. Natürlich plädieren sie dafür, ihre steuerliche Privilegierung fortbestehen zu lassen - sie sind für Beibehaltung der erhöhten und degressiven Abschreibung, der niedrigen Vermögenssteuer und für weitere Subventionierung der (Haus- oder Wohnungs-) Eigentumsbildung. Sie verlangen erhöhte Finanzhilfen des Staates für Gebäude-Modernisierung und für Stadtsanierungen überhaupt. Schließlich bekämpfen sie die spezielle Subventionierung gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften und des "sozialen" Wohnungsbaues⁴⁾ plädieren dafür, sie durch

- 1) Durch die "niedrigen Einheitswerte (...) ergibt sich (...) ein wesentlicher Vorteil gegenüber Steuerpflichtigen, deren Vermögen etwa aus Kapital- und Wertpapiervermögen besteht." (Weimar-Gläser, Grundstück im Rechtsleben, S. 190). Die Vermögenssteuer wird erst ab einer Höhe von mehr als 20 000 DM je Familienangehörigen (also bei einer vierköpfigen Familie ab 80 000 DM) erhoben; dabei können Hypothekenlasten voll abgesetzt werden. Auch die Erbschaftssteuer ist erst ab 10 000 DM, bei Grundstücken, die 1964 höher bewertet wurden, ab 30 000 DM und mit zunächst sehr niedrigen Sätzen fällig (Ebenda, S. 190 ff.).
- 2) Zunächst hatte der Hausbesitzerverband Erhöhungen bis zu 12,5 % errechnet, es wurden ihr aber Berechnungsfehler nachgewiesen, und daraufhin ging er auf die niedrigeren Sätze zurück. Vgl. Tagespiegel vom 3.5. und 5.5.1973.
- 3) Berliner Leitsätze der Hauseigentümer, in: GW 4/1971, S. 189
- 4) In einer vom Hausbesitzerverband herausgegebenen Schrift polemisiert ein Oberlandesgerichtsrat i. R., E. Platner, Kampf um das Privateigentum, S. 61, gegen die "ruinöse Konkurrenz der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen", welche staatlich gefördert werde und unterfängt sich gar, diese Förderung als "verfassungswidrig" zu bezeichnen, denn: "als unmittelbares Ergebnis jener Subventionierung (zeigt sich) nämlich die Verteilung oder zumindest Teilenteignung zahlreicher Haus- und Grundeigentümer in Form des Verlustes der Privatnützigkeit ihres Eigentums."

eine allgemeine staatliche Subventionierung des gesamten Wohnungsbesitzes ("Individualförderung") umzuwandeln und einen Teil der Sozialwohnungen zu privatisieren. - Ein spezielles Interesse gegenüber dem Staat haben die großen, spekulativ wirtschaftenden Haus- und Grundbesitzer: sie bedürfen einer Aufrechterhaltung der steuerlichen Subventionen in den von ihnen bevorzugten Anlagesphären (Eigentumswohnungsgeschäft; "Zonenrandgebiet" etc.) besonders sind sie aber darauf bedacht, sich ihre Informations- und Einflußmöglichkeit in staatlichen Gremien (v. a. den Gemeindeverwaltungen) zu erhalten, und sind daher an tunlichster Undurchsichtigkeit der Informations- und Entscheidungsprozesse in der Staatsverwaltung der Öffentlichkeit gegenüber interessiert.

Seit etwa 1969/70 hat sich die Situation der Haus- und Grundbesitzer verschlechtert: zum einen ist mit der SPD eine Partei an die Regierung gekommen, deren Massenbasis mehr in der Arbeiterklasse als in den Mittelschichten liegt. Zwar ist die SPD weit davon entfernt, diese Mittelschichten benachteiligen zu wollen, ihr Ziel ist ja gerade, einen Teil der Arbeiterklasse zu Parteigängern des "Mittelstandes" zu machen. Aber bei fortbestehender Wohnungsnot ist die SPD gezwungen, zumindest einige Maßnahmen zu ergreifen, um ihren guten Reformwillen zu demonstrieren: Erhöhung der Bundes-Förderungsmittel für "sozialen" Wohnungsbau, Mietgesetz und Kündigungsschutzgesetz, Städtebau-Förderungsgesetz und Pläne einer Bodenwertzuwachssteuer dienen diesem Zweck. - Nun ist die Förderung des "sozialen" Wohnungsbaues mit seiner weiteren Vermarktwirtschaftlichung verbunden; Miet- und Kündigungsschutzgesetz sind nicht etwa der Beginn energischer staatlicher Mietverhältnisregelungen, sondern dienen, ebenso wie das SFG, der Bekämpfung von Extremfällen an Vermieterwillkür, Miet- und Bodenpreiswucher (die auch der Hausbesitzerverband als "Mißbrauch des Eigentums" tadelt), und sie sanktionieren gleichzeitig das Eigentumsrecht der Haus- und Grundbesitzer und den durchschnittlichen Boden- und Mietwucher ("Verkehrswert" des Bodens, "Ortsübliche Vergleichsmiete"). Bodenreformpläne (z. B. der einer Bodenwertzuwachssteuer) bestehen in Deutschland in- und außerhalb der Staatsverwaltung seit 100 Jahren, und bisher gelang es den Grundbesitzern immer, sie abzuwehren bzw. zu entschärfen; nichts deutet darauf hin, daß den SPD-Plänen ein anderes Schicksal bevorstehe.

Wenn die Grundbesitzer gleichwohl die SPD-Regierung heftig und lautstark bekämpfen, so einerseits, weil sie ihre Interessen schon immer mit Pathos vertraten, andererseits, weil eine gewisse Wohnungskrise sich anbahnt in einer Situation sich andeutender wirtschaftlicher Krisenerscheinungen und stagnierender Reallöhne - einer Situation, bei deren Verschärfung ein gewisser Druck der Arbeiter auf die an deren Loyalität interessierte Regierung als möglich erscheint und so Maßnahmen zu Ungunsten der insgesamt doch kleinen und an politischer Bedeutung verlierenden Gruppe der Haus- und Grundbesitzer wahrscheinlicher werden. Hohe Bau- und Kreditkosten haben Neubauwohnungen gegenwärtig fast unvermietbar gemacht. In einigen Städten scheint sich eine gewisse Milderung der Wohnungsnot anzubahnen. In dieser Situation befürchten die Haus- und Grundbesitzer von einer sozialdemokratischen Regierung das Schlimmste - eine ideologisch bestimmte Befürchtung, die durch nichts begründet ist.

Angesichts einer drohenden Absatzkrise auf dem Wohnungsmarkt eilt, wie schon früher so oft, die bürgerliche Wirtschaftswissenschaft den Haus- und Grundbesitzern zu Hilfe: nachdem sie im Verein mit den Hausbesitzer-Organen gegen die "Fehlbelegung" im "sozialen" Wohnungsbau polemisiert hat (das heißt, gegen die Tatsache, daß das Einkommen eines Teils der Sozialmieter über den vorgeschriebenen Grenzen liegt),¹⁾ unterbreitet sie nun Vorschläge, die Förderung von Sozialwohnungen ("Objektsubvention") aufzugeben zu Gunsten eines allgemeinen, nach dem Einkommen gestaffelten Wohngeldes, das an die Mieter - faktisch: an die Besitzer von Altbauwohnungen, Sozialwohnungen, und freifinanzierten Wohnungen gleichermäßen zu zahlen wäre ("Individualsubvention").²⁾ Argumente wie die einer "Fehlbelegung von Sozialwohnungen" und Vorschläge wie der der Individualsubvention aber "lassen zu sehr die Interessen der Bauherrngruppen vermuten".³⁾ nämlich: sich vom Staat aus

1) Vgl. Berliner Leitsätze, a. a. O., S. 189; Kornemann, Fehlsubventionierungen, passim.

2) Vgl. Kornemann, S. 47ff; Kurth, Mehr Marktwirtschaft hilft allen, in: GL 8/1971, S. 408 ff.; H. K. Schneider/C. Schuppener, Soziale Absicherung der Wohnungswirtschaft durch Individualsubventionen, besonders...S. 17 ff. Diese Subventionsform würde den Staat wesentlich teurer zu stehen kommen als die bisherige; die Berechnungen von Schneider/Schuppener hierzu sind schlechterdings fehlgeleitet - vgl. " Soziale Absicherung des Wohnungsmarktes durch Individualförderung?" in: BBauBl 9/1973, S. 421ff.

3) Lang, Öffentliche Förderung des Wohnungsbaues durch Objekt- oder Individualförderung, in: DLK 10/1971, S. 261 ff. Die "Fehlbelegung" von Sozialwohnungen wird auf 10-20 % geschätzt (Ebenda, S. 262); sie ist nicht zuletzt dem Zurückbleiben der gesetzlichen Einkommensgrenzen für Anwärter auf Sozialwohnungen hinter der Lohnentwicklung und Geldentwertung geschuldet - daher liegt "die Masse der (...) 'Fehlbeleger' mit ihrem Einkommen (...) offenbar keineswegs sehr hoch über den Einkommensgrenzen" (Ebenda, S. 262).

Steuergeldern auf bewußte Weise die Profite garantieren und erhöhen zu lassen.

3.38 Zum Verhältnis des Großkapitals zum Haus- und Grundeigentum

Das Verhältnis des Großkapitals zu den Haus- und Grundbesitzern stellt sich zunächst dar als Widerspruch: "Pacht oder Kaufpreis für den Boden als Produktionsgrundlage, der Einfluß hoher Mieten auf den Wert der Arbeitskraft und die Erschwerung einer rationell geplanten Infrastruktur, diese drei Punkte kennzeichnen (...) die Form des Widerspruchs zwischen Kapital und Grundeigentum" ¹⁾ seit den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts. Das parzellarisierte Grundeigentum behindert optimale Nutzung des Bodens durch das Kapital, die zu zahlenden Bodenpreise und die lohn erhöhenden Mieten vermindern den Anteil der Kapitalisten am Mehrwert, senken ihre Profite. Der Grundeigentümer "besitzt im Grundeigentum (für die absolute Rente) und in der natürlichen Verschiedenheit der Bodenarten (Differentialrente) einen Titel, der ihn befähigt, einen Teil dieses surplus labour [Mehrarbeit] oder der surplus value [Mehrwert], zu deren Direktion und Kreation er nicht beiträgt, in die Tasche zu stecken. In Kollisionsfällen betrachtet ihn der Kapitalist daher als bloße superfetation [Auswuchs], ein Sybaritengewächs, Schmarotzerpflanze der kapitalistischen Produktion." ²⁾ "Der radikale Bourgeois (...) geht daher theoretisch zur Leugnung des privaten Grundeigentums fort, das er in der Form des Staatseigentums zum common property [gemeinsamen Eigentum] der Bourgeois-klasse, des Kapitals, machen möchte. In der Praxis fehlt jedoch die Courage, da der Angriff auf eine Eigentumsform - eine Form des Privateigentums an Arbeitsbedingungen - sehr bedenklich für die andere Form würde. Außerdem hat der Bourgeois sich selbst territorialisiert." ³⁾

Tatsächlich polemisieren seit der Verallgemeinerung der kapitalistischen Produktionsweise nicht nur radikale Reformer, sondern auch konservative Apologeten des Kapitalismus gegen die städtischen Grundbesitzer, die ohne produktive (oder wenigstens den Wirtschaftskreislauf anregende) Investitionen

1) Von Einer, Faßbinder u. a., Bodenreformbewegung, in: Arch + 17 (1973), S. 68.

2) Marx, Mehrwert II, S. 325 f.

3) Ebenda, S. 39.

Gewinne einstecke. Meist fehlte allerdings der "Mut", Verstaatlichung des städtischen Bodens zu fordern, und man beschränkte sich darauf, vom Staat zu verlangen, daß er den "beati possidentes [glücklichen Besitzenden], die nichts wagen und doch gewinnen" "etwas von dem mühelos, infolge Steigerung der Grundrente erworbenen Gewinne abnehmen" ¹⁾ solle - Die Besteuerung des Grundrenten-Wachstums also, eine Forderung, die noch heute von Teilen der reformerischen Sozialdemokratie erhoben wird, und die doch schon so alt ist wie der Industriekapitalismus selbst. ²⁾ Daß auch die Forderung nach staatlicher Umverteilung der Grundrente graue Theorie blieb, ist der zwieschlächtigen Stellung des Großkapitals zum Grundeigentum geschuldet: privates Grundeigentum ist hemmend für seine Entwicklung und beschränkt seine Profite, gleichzeitig aber bezieht das Großkapital selbst aus Grundeigentum Profite, und zudem sind die kleinen Grundeigentümer seine wichtigsten politischen Bündnispartner.

So blieb auch in der BRD das Verhältnis von Großkapital und Grundeigentum widersprüchlich:

In einer ersten Periode von den frühen 50er bis in die Mitte der 60er Jahre brauchte das Großkapital zunächst die Haus- und Grundbesitzer als Bündnispartner. Die Position des Großkapitals war konsolidiert, die Ausgangssituation für rasche Akkumulation und hohe Profite war günstig, die Wirtschaftsexpansion ermöglichte Vollbeschäftigung und wachsende Reallöhne, und so konnten die Organisationen der geschwächten Arbeiterklasse ausgeschaltet bzw. zu weitgehender Mächtlosigkeit verdammt werden. Die Staatstätigkeit konnte sich vollständig auf die Erhaltung profitabler Verwertungsbedingungen für das Großkapital konzentrieren (neben Wirtschafts- und Steuerpolitik und einer entsprechenden Einsetzung des Staatshaushaltes auch Niederhaltung von Arbeiterorganisationen und Systemopposition). ³⁾

- Für solche Politik konnte in der Arbeiterklasse keine Massenbasis gefunden werden: Eine Koalition zwischen Großkapital und dem sog. "Mittelstand" war notwendig - als dessen "Kern" wurden aber immer die Haus- und Grundbesitzer verstanden. Es lag also keinesfalls im politischen Inte-

1) Adolf Weber, Bodenrente, S. 139 und S. 141.

2) Vgl. von Einer/Faßbinder, Bodenreform, in: Arch + 17 (1973), S. 65 ff. Damaschke, Bodenreform, S. 49 ff. und S. 108 ff.; Adolf Weber, Bodenrente, S. 11 ff.; "Tagesspiegel" vom 8.3.1973. Die Forderung nach Verstaatlichung des städtischen Bodens hat der Bodenreformer-Bund nur zu Anfang seines Bestehens (1888-99) erhoben; sie wurde zuletzt von den Jusos wieder aufgenommen (vgl. von Einer/Faßbinder o. a., S. 70; Kommunalpolitik - für wen? S. 51 f.).

3) Vgl. Imperialismus der BRD, S. 66 ff.; Pritzkoletz, Gott erhält die Welt - igen, S. 235 ff.

resse des Großkapitals, das private Haus- und Grundeigentum anzugreifen.

- Das private Grundeigentum stellte zunächst kein Hindernis für Wiederaufbau und Expansion der Wirtschaft dar - sie konnten sich im Rahmen der gegebenen Besitzverhältnisse abspielen. "Die kriegsorientierte, überentwickelte Infrastruktur der Nationalsozialisten, die ohne grundlegende Umstrukturierung auch noch für die intensiverte Belastung der 50er Jahre hinreichte, hatte die materielle Basis dafür abgegeben, das politisch notwendige Bündnis des geschwächten Großkapitals mit dem Mittelstand durch Konzessionen an die Unantastbarkeit des städtischen Grundeigentums herzustellen." 1)

- Die rasche Wirtschaftsexpansion war aber nicht nur einer modernen Produktionsstruktur geschuldet, sondern basierte zunächst auch auf niedrigen Löhnen und hohen Exporten. Trotz enormer Wohnungsnot mußten daher für längere Zeit die Mieten niedrig gehalten werden.

Die CDU-Regierung entledigte sich auf recht geschickte Weise der Aufgabe, einerseits mit den Mieten die Gewinne der Hausbesitzer niedrig zu halten, andererseits den Haus- und Grundbesitz als Bündnispartner des Großkapitals zu erhalten. Die staatliche Mietverhältnis-Regelung wurde schon zu Beginn der 50er Jahre spürbar abgebaut und frühzeitig aufgehoben. Die Konstruktion des "sozialen" Wohnungsbaues erhielt privaten Kapitalisten (Hausbesitzern und Bodenkredit) Anlagenmöglichkeiten im Wohnungsbau und bewirkte gleichzeitig hohe Produktionsziffern, die den Abbau der Wohnungsnot beschleunigten. 2) Steuerliche Subventionen und staatliche Geldgeschenke schließlich machten die Haus- und Grundbesitzer zu einem besonders staatsloyalen Element des "Mittelstandes". 3)

Seit Mitte der 60er Jahre hat sich die Situation aber geändert:

- 1) Faßbinder, Der Architekt, in: Arch 4 17 (1973), S. 8
- 2) "Die erheblichen quantitativen Bauleistungen des sozialen Wohnungsbaues beruhen also in erster Linie auf einem System des intensiven Anreizes, gekoppelt mit günstigen langfristigen Entschuldungsbedingungen, und weniger auf den tatsächlich gestellten öffentlichen Mitteln." (Riege, Staatliche Wohnungsbaupolitik, S. 90.)
- 3) "Wenn Dr. Adenauer weiter erklärte, daß der Bundesregierung die Sorge um den Mittelstand in allen seinen Erscheinungsformen besonders am Herzen liege; weil möglichst viele mittlere und kleinere unabhängige Existenzen das Beste für das Volk seien, so war von jeher der private Hausbesitz Kern des Mittelstandes. Die neue Wohnungspolitik ist daher gleichbedeutend mit einer gesunden Mittelstandspolitik." ("Der neue Kurs", in: DW 1/1949, S. 3).

- Die Ausdehnung des tertiären Wirtschaftssektors in den Stadtzentren, die Wanderung der Industrie an, und ihre Ausdehnung in den Randgebieten der Städte und Agglomerationen wird durch den privaten Grundbesitz erheblich behindert; der dringend notwendige Ausbau der materiellen Infrastruktur durch den Staat wird durch die privaten Grundbesitzer außerordentlich verteuert.
- Gleichzeitig aber ermöglichen steigende Reallöhne den Abbau der Staatsintervention auf dem Wohnungsmarkt: der Staat beschränkt nicht länger die Gewinne der Haus- und Grundbesitzer.
- Mit dem Rückgang staatlicher Wohnungsbaufinanzierung und der Umstrukturierung der Wohnungsbauförderung wird das Finanzkapital an der Verwertung städtischen Grundbesitzes in hohem und wachsendem Ausmaß beteiligt (siehe Abschnitt 3.4).
- Schließlich besitzen Banken und Versicherungen große Areale städtischen Bodens, erwirtschaften hierauf Grundrenten von oft beträchtlicher Höhe und nutzen ihren Grundbesitz im Konkurrenzkampf.

Mittlerweile hat der sog. Mittelstand einen starken Schrumpfungsprozeß durchgemacht - viele Bauern, Handwerker und Kleinhändler wurden durch die Konkurrenz kapitalistischer Mittel- und Großunternehmen ruiniert ¹⁾ Im selben Maß hat die politische Bedeutung dieser Mittelschichten abgenommen, und es wurde für das Großkapital vordringlich, sich eine privilegierte Schicht von Kleineigentümern unter den Lohnabhängigen zu schaffen (das geschah nicht zuletzt vermittels staatlicher Förderung des Eigenheimbaues). Seit der Wirtschaftskrise 1966/67 wurde es sogar notwendig, mit der SPD eine systemerhaltende, aber reformerisch gesinnte Partei an der Regierung zu beteiligen, deren Massenbasis in der Arbeiterklasse liegt. Gerade das aber erhöht die Widerstände der Bourgeoisie gegen tiefgehende Eingriffe des Staats in das private Grundeigentum, die doch gleichwohl ökonomisch notwendig sind. "Die Negation des Grundeigentums von Seiten der Lohnarbeit

1) Der Anteil der "mittelständischen" Selbständigen - Bauern, Handwerker, Kleinhändler, selbständige Intelligenz, ohne kapitalistische Unternehmer - ging von ca. 26 % der Erwerbstätigen 1950 auf ca. 17 % 1968/69 zurück. Vgl. Imperialismus der GRD, S. 337 ff und 351 ff.

ist selbst versteckte Negation des Kapitals, rückt gefährlich dem anderen Monopol zuleibe, dem Monopol an den Produktionsmitteln." ¹⁾ Die Furcht vor ideologischer Aufweichung des Eigentumsbegriffes einerseits, andererseits ein tiefverwurzeltes, wenngleich durch nichts begründetes Mißtrauen, daß die SPD-Politik in offene Arbeiterfreundlichkeit umschlagen könne, schließlich auch das Eigeninteresse als Großgrundbesitzer veranlassen die Großkapitalisten, einzutreten für den Schutz des Rechts privater Grundbesitzer, aus ihrem Boden zu profitieren, während sie gleichzeitig verlangen, der Staat solle die Funktionsfähigkeit des Bodenmarktes erhöhen und die zur Strukturverbesserung benötigten Mittel zumindest teilweise bei den Grundbesitzern eintreiben.

Deutlich wird diese Haltung z. B. in der Stellungnahme des BDI zum SFG: grundsätzlich bejahte er das Gesetz, vermittels dessen vom Staat beauftragte Trägergesellschaften in "Sanierungs- und Entwicklungsgebieten" den Boden aufkaufen, den Abriß alter Häuser beschleunigen, Grundstücke zusammenlegen und zwecks neuer großräumiger Bebauungen durch ortsansässige Wirtschaftsunternehmen verkaufen können - gleichzeitig lehnte er aber jegliche Tendenz ab, die Verfügungsmöglichkeiten der Gemeinden über den Boden zu verbessern. Er bejahte eine Abgabe der Grundbesitzer aus der sanierungsbedingten Werterhöhung der Grundstücke - beharrte aber auf vorzugsweiser Behandlung der privaten Grundbesitzer beim (zwingend vorgeschriebenen) Wiederverkauf der "neugeordneten" Grundstücke, auf ihre Entschädigung in Ersatzland oder in Geld zum Verkehrswert des Bodens. Entsprechend wurde das Gesetz dann auch noch modifiziert. ²⁾ Ebenso sind auch die Forderungen des Kapitals an ein zukünftiges Bundes-Baugesetz beschaffen: So fordert der DIHT einerseits, daß "die Funktionsfähigkeit der Bodenmärkte verbessert" werden solle und für die staatlichen Entwicklungsmaßnahmen "die Mittel (...) zum Teil von den Bodeneigentümern selbst aufgebracht werden" müßten - andererseits lehnt er die von der SPD geplante Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen ab, da sie "zu großen Ungerechtigkeiten gegenüber den Betroffenen führt" und schlägt lediglich Ausgleichsbeiträge für die staatlichen Planungs- und Erschließungskosten vor. ³⁾

Diese widersprüchliche Politik des Großkapitals gegenüber dem städtischen Grundbesitz hängt nicht zuletzt mit der Tatsache zusammen, daß die Grundstücksprobleme großer Industrieunternehmen ohnehin von den an deren Ansied-

1) Stappenbeck, Monopolkapital und Grundeigentum, S. 209

2) Vgl. Birlem, Einfluß des Privateigentums an Grund und Boden, S. 43 ff.; Rechtziegler, Privates Grundeigentum, in: DWI-Berichte 5/1971, S. 26 f.; Riege, Staatliche Wohnungspolitik, S. 96 ff.; Stappenbeck, S. 259 ff.; Boden, Band 1, S. 57 ff. und S. 63 ff.

3) Vgl. "Tagesspiegel", vom 19.4.1973

lungen und Fortentwicklung interessierten Gemeinden geregelt werden (Vgl. auch S.38f). Im Effekt läuft die vom Großkapital intendierte Politik auf eine Konzentration des Bodens in Händen großer Kapitalgesellschaften hinaus; die staatlichen Eingriffe sollen auf das notwendige Minimum beschränkt, das Eigentumsrecht der Grundbesitzer grundsätzlich nicht geschmälert werden. Soweit diese Politik das tatsächliche Verhalten des Staates bestimmt - und Vieles deutet darauf hin - werden Staatsintervention und Marktgesetzmäßigkeiten zugunsten großer Kapitale wirken: die großen Gesellschaften werden die kleinen Haus- und Grundbesitzer in den profitabelsten Lagen der Städte hinwegkonkurrieren - diese werden in der Regel mit einem durchschnittlichen Spekulationsgewinn abgefunden, bzw. in Saniierungsgebieten mit Anteilsscheinen an den sich hier etablierenden großen Kapitalgesellschaften.

3.37 Interessenlage gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften.

Auch heute noch ist die Wirtschaftsform der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften durch das Gemeinnützigkeitsgesetz von 1940 definiert:

Zweckbindung der Mittel und erwirtschafteten Überschüsse an den Wohnungsbau für Bevölkerungsteile mit geringem Einkommen, Beschränkung der Dividende auf 4 % ("Gewinnverzicht"), Beschränkung der Miete auf die tatsächlichen Bau- und Finanzierungskosten, Spekulationsverbot. Dieses Gesetz ist lediglich noch durch Durchführungsverordnungen präzisiert worden, wobei die letzte Verordnung auch den Bau von Einrichtungen zur Versorgung der Bewohner der von den Gesellschaften gebauten Wohnungen zuläßt, nicht aber solche für die weitere Bevölkerung (woraus ja für die gewerbliche Wirtschaft eine echte Konkurrenz erwachsen könnte); Zusammenschlüsse auch mit nicht gemeinnützigen Unternehmen zwecks Kostenersparnis sind seit kurzem auch möglich.¹⁾

Innerhalb dieser Beschränkungen ist aber das Wirtschaftsprinzip Gewinnmaximierung, und abgesehen von ideologischen Überständen in einzelnen Gesellschaften, die von Vorstellungen sozialer Verantwortung u. ä. geleitet sein mögen, unterscheiden sich die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften in Interessen und Verhalten kaum von großen privatkapitalistischen Wohnungsgesellschaften. "Gerade die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in ihrer modernen Ausprägung fühlt die Einheit der unternehmerischen Wohnungswirtschaft und

1) Vgl. Rieland-Korfracher, Neue Durchführungsbestimmungen über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, in: BWL/1970, S. 15 ff. und 2/1970, S. 45 ff.

erkennt erwerbswirtschaftlich arbeitende Unternehmen an. Die Gemeinsamkeiten zwischen gemeinnützigen und erwerbswirtschaftlichen Wohnungsunternehmen sind viel größer, als der zuweilen hochgespielte Gegensatz zwischen ihnen zu sein scheint." 1)

Grundsätzlich ist bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu unterscheiden zwischen Kapitalgesellschaften und Genossenschaften.

- Bei Genossenschaften konstituiert sich das Kapital aus den von den Mitgliedern eingezahlten Anteilen; 1968 betrug die Zahl der Mitglieder der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften 1,4 Millionen (1951: 724 000), die durchschnittliche Anteilssumme pro Mitglied lag bei 1260 DM (1951: 280 DM) 2). Da die Mitglieder meist nur ein relativ geringes Einkommen haben, ist das Wachstum der Geschäftsguthaben (Summe der Anteile) der Genossenschaften stark begrenzt. Gleichzeitig ist der Geschäftskreis regional beschränkt. Es können daher nur relativ wenig Wohnungen, nur für die eigenen Mitglieder an einem Ort gebaut werden. Die Genossenschaften sind meist Kleinunternehmen, von einem gewissen traditionellen Beharrungsvermögen und geringer Expansionsfähigkeit, ein Großteil von ihnen muß heute auf Bautätigkeit verzichten.
- Gemeinnützige Kapitalgesellschaften werden im Allgemeinen von einem Kapitalgeber (Staat, Industrie, Kirchen etc.) gegründet; ihr Kapital ist meist höher als bei Genossenschaften, ihre Expansion weder durch Mitglieder-rücksichten noch durch örtliche Bindung beschränkt. Die großen Kapitalgesellschaften können zudem alle Rationalisierungsvorteile des Großbetriebs nutzen; 3) sie arbeiten nach modernen, in der Privatwirtschaft üblichen Methoden, nach dem "Managerprinzip". Daher sind die großen Kapitalgesellschaften seit 1951 im Verhältnis stark gewachsen - die kleinen blieben zusammen mit den Genossenschaften stark zurück. Bei den gemeinnützigen Kapitalgesellschaften fand daher ein beträchtlicher Konzentrations-

1) Kurzportrait der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft S. 10

2) Ebenda, S. 29

3) So betreiben z. B. große gemeinnützige Kapitalgesellschaften eigene Bauplanungsbüros, sodaß ihnen bei einer "eigenen technischen Abteilung" dank der Gebührenordnung für Architekten beträchtliche Ertragsreserven "entstehen" (Schneider, Aufwandsverzicht bei Sozialwohnungen, in: DLK 17/1971, S. 523; vgl. im übrigen Jenkis, Konzentration in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, S. 14 ff.)

prozeß statt, ihre Zahl hat insgesamt zugenommen.

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften, ihr Wohnungsbestand, ihre Bauleistung
1951 und 1971 x)

	Zahl	Kapital in Mio DM	Wohnungs- bestand	Bauleistung ^{xx)}
Genossenschaften 1951	1860	201,9	381 665	69 110
1971	1383	1227,3	925 391	28 902
Kapitalgesellsch. 1951	524	352,6	567 400	98 769
1971	628	3055,8	2001 408	79 469

x) 1971: am 1.1.

xx) Bauleistung: inkl. Eigenheime und Eigentumswohnungen für Dritte

Quelle: H. Dörfelt-Claus, In der Vielfalt liegt die Kraft - Struktur der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, in: GW 4/1972, S. 203, und: J. Brüggemann, Die Stellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Wirtschaftsgeschehen, in: DLK 19/1987, S. 104.

Durch die Mietbeschränkungen sind die Akkumulationsmöglichkeiten der gemeinnützigen Gesellschaften insgesamt reduziert. Nur größere Gesellschaften (Wohnungsbestand mindestens 2000 Wohnungen), die die Rationalisierungsvorteile des Großbetriebes voll nutzen können, bringen genügend Kapital auf, um bei wachsenden Baupreisen überhaupt bauen zu können und zu akkumulieren; kleinere Unternehmen müssen sich praktisch auf die Verwaltung ihres Wohnungsbestandes beschränken, und auch dies ist bei einem Bestand von weniger als 500 Wohnungen unwirtschaftlich. 1)

Die Bauleistung der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften konzentriert sich auf die Großstädte: Hier wurde 1970 siebzig Prozent der Wohnungen (Kapitalgesellschaften: 80 %; Genossenschaften: 42 %) gebaut - obwohl hier nur rund 40 % der Gesellschaften liegen. Der Schwerpunkt der - geringen - Tätigkeit der Genossenschaften liegt allerdings in Kleinstädten und auf dem Land. 2)

1) Optimale Betriebsgrößen lassen sich nicht ermitteln, lediglich rationale Minimalgrößen: "Die absolute Mindestgröße liegt bei einem Wohnungsbestand von 500 Wohnungen je Wohnungsunternehmen; die erwünschte Minimalgröße liegt hingegen bei 1000 bis 2000 Wohneinheiten." (Jenkins, S.14).

2) Vgl. Dörfelt-Claus, In der Vielfalt liegt die Kraft, in: GW 4/1972, S. 203.

Mehr als die Hälfte der gemeinnützigen Gesellschaften wird, auf reine Wohnungsverwaltung reduziert, immer weiter zurückfallen, die großen Gesellschaften werden immer mehr das Feld beherrschen."Das Wachstum der Großunternehmen wird sich beschleunigen (...) die Fusionskonzentration, verstanden als Flurbereinigung wie in der Landwirtschaft - wird nur sehr langsam vorankommen, weil die retardierenden Elemente zu stark sind." ¹⁾

Schon von den Kapitalgebern der gemeinnützigen Gesellschaften her läßt sich deren Interessenrichtung differenzieren:

Beteiligungsstruktur der gemeinnützigen Wohnungsbau-Kapitalgesellschaften nach Überwiegender Beteiligung 1966

	Zahl d. Kap.ges.		eig.Wohnungen	Bau-leistg.	eig.Bau-herrsch.	Be-treuung
	abs.	%	z	%	z	%
Gemeinden u. Gem.verbände	302	48,4	32,6	32,7	32,5	34,2
öff.-rechtl. Unternehmen ¹⁾	29	4,7	8,6	7,3	8,0	2,3
Bund, Länder u. verschied. öff. Hand	34	5,5	14,2	9,6	10,8	4,0
Kirchen	17	2,7	2,5	7,7	7,9	6,8
Gewerkschaften	30	4,8	12,5	17,3	16,4	22,8
Wohnungsunternehmen u. Heimstätten	40	6,4	4,6	4,6	4,9	2,8
gewerbl. Wirtschaft u. deren Organisationen	88	14,1	14,7	9,4	8,7	13,6
sonst. private Kapitalgeber	70	11,3	5,7	9,1	8,2	14,8
zu gleichen Teilen Beteil.	13	2,1	4,6	2,3	2,6	0,5
zusammen absolut	623		1812049	112053	96473	15580

¹⁾ Sozialversicherungen, sonstige öffentl.-rechtliche Versicherungen und Geldinstitute, sonstige öffentl.-rechtliche Körperschaften, Bundesbahn und Bundespost

Quelle: J. Brüggemann, Die Stellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Wirtschaftsgeschehen, in: DLK 19/1967, S.506.

Betreuung bedeutet: Hilfestellung gemeinnütziger Unternehmen beim Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Aufgeführt ist die Zahl gemeinnütziger Kapitalgesellschaften, die Verteilung des Wohnungsbestandes am Jahresende 1966 sowie Bauleistung, darunter Bau in eigener Bauherrschaft und Betreuung von Bauten für Dritte im Jahr 1966, unterteilt nach Gruppen von Kapital-

- 1) Jenkins, S. 35. Auch für Kooperation und Fusion ist eine bestimmte Minimalgröße notwendig; übrigens stehen dem gerade bei Genossenschaftlichen Kleinunternehmen erhebliche ideologisch bestimmte Vorbehalte entgegen.

gebern (Beteiligung von mehr als 50 %).

Kapitalistische Wirtschaftsunternehmen (vorwiegend Werkwohnungsbau) und sonstige privatkapitalistische Kapitalgeber fördern (bzw. betreuen) besonders stark den Eigenheimbau; die Bautätigkeit der Wirtschaftsunternehmen war in der unmittelbaren Nachkriegszeit besonders stark, ist heute im Verhältnis zu Zahl und Wohnungsbestand dieser Gesellschaften relativ gering - die der sonstigen privaten Kapitalgeber ist dagegen relativ stark. Auch die von Gewerkschaften beherrschten Wohnungsgesellschaften widmen sich - bei insgesamt starker Bautätigkeit - der Eigenheimbau-Betreuung. Die vom Staat (außer Gemeinden) und staatlichen Unternehmen beherrschten Wohnungsgesellschaften betreiben vorwiegend Wohnungsbau zum Eigenbesitz für die eigenen Beschäftigten, die aber offenbar nicht (wie beim Werkwohnungsbau) der Bindung dieser Beschäftigten an einen bestimmten Betrieb in bestimmter Lage dienen; ihre Bautätigkeit ist seit Jahren rückläufig. Selbständige gemeinnützige Wohnungsunternehmen bauen vorwiegend Mietwohnungen (die hinzugezählten Heimstätten betreiben ausschließlich Baubetreuung). Die kirchlichen Gesellschaften bauen sehr viel ohne besonderen Schwerpunkt. Durchweg durchschnittlich ist Bestand und Bautätigkeit der stärksten Gruppe mit den relativ kleinsten Gesellschaften: der kommunalen Wohnungsgesellschaften.

Das allgemeine Selbstverständnis der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen hängt zusammen

- mit der Vorherrschaft des Staates in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft überhaupt;
- mit der starken Orientierung sowohl mit der gewerkschaftlichen wie der von der Privatwirtschaft beherrschten Gesellschaften auf Eigenheim-/Eigenheimwohnungsbau, und
- mit der Ausrichtung der von privaten und staatlichen Wirtschaftsunternehmen beherrschten Gesellschaften auf einen Wohnungsbau, der ihre eigenen Beschäftigten privilegiert und bindet.

In einer "industrialisierten Massengesellschaft", die von einem "sich liberalisierenden Wohnungsmarkt" heimgesucht ist, welchen sie als "marktwirtschaftlichen" grundsätzlich bejahen, sehen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sich selbst in der "autonome(n) Rolle des Regulativs", des "sozialen Korrektivs".¹⁾ Darüberhinaus bejahen die großen gemeinnützigen Kapitalgesellschaften - und sie allein sind für die Entwicklung maßgebend - nicht nur die "Marktwirtschaft", sondern richten nach deren Prinzipien ihre Unternehmenspolitik aus: "Die gemeinnützige Haltung war nicht Selbst-

1) Brüggemann, Der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, S. 14; ders., Stellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, in: DLK 19/1967, S. 504; Kurzportrait, S. 8

zweck, sondern ein Mittel für bessere wirtschaftliche Leistung (...).

In einer wettbewerbsorientierten Wirtschaft kann auf die Dauer nur die bessere Leistung Erfolg haben." ¹⁾ Sie sind folglich an "mehr Autonomie für unternehmerische Entscheidungen" interessiert und fühlen sich daher beeinträchtigt von den detaillierten staatlichen Bau- und Bewirtschaftungsvorschriften: jene "beeinträchtigt (en) ihre unternehmerische Initiative." ²⁾

In diesem Sinne plädieren sie zunächst für Ausdehnung ihrer Kapitalanlage-sphäre: da sie ihre "Grundaufgaben auch innerhalb des Städtebaues erfüllen" wollen, sind sie gegen "eine formalistische Festlegung auf bestimmte Wohnformen", treten insgesamt für "eine Erweiterung des Geschäftskreises der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen" ein. ³⁾ Konkret ist damit gemeint, daß sie auch Geschäftsräume in größerem Umfang bauen und betreiben wollen; sie setzen sich daher gegen die neuen, in dieser Hinsicht einschränkenden Verordnungen von 1971 (vgl. S. 303) zur Wehr. "Es ist daher nicht einzusehen, daß die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen entgegen jahrzehntelanger Praxis ohne Ausnahmegenehmigung keine Geschäftsräume [die nicht zur Versorgung der eigenen Bewohner dienen] errichten und überlassen dürfen, um dadurch die Wirtschaftlichkeit eines Wohngebäudes zu verbessern und tragbare Wohnungsmieten zu erreichen." ⁴⁾ Tatsächlich hat sich die Zahl der von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften erstellten "nicht-sozialen" steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungen von 1957: 10 000 auf 1968: 22 000, die der Gewerbeeinheiten gar von 1957: 3500 auf 1968: 13 400 erhöht. ⁵⁾

Hier deutet sich schon an, was das ökonomische Grundprinzip der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften ist: Profitmaximierung. Durch staatliche Mietbegrenzung werden die Profite zwar beschränkt - das ändert aber nichts am Wirtschaftsprinzip selbst. Auch bedeutet die Beschränkung der Dividende nicht etwa "Gewinnverzicht", wie Gemeinnützigkeits-Ideologen behaupten: wie in jedem kapitalistischen Unternehmen sind die ausgeschütteten Gewinne niedrig, die übrigen Profite dienen der Akkumulation.

So wies z. B. die Neue Heimat GmbH in ihrem Geschäftsbericht 1970 bei einer Bilanzsumme von 802 Mill. DM und einem Stammkapital von 40 Mill. DM zwar exakt 1,59 Mill. DM (also 4 % des Stammkapitals) als Reingewinn aus - doch

1) Kurzportrait, S. 13

2) Kurzportrait, S. 12; Rieland-Korfmacher, Neue Durchführungsbestimmungen, in: GW 1/1970, S. 15

3) Kurzportrait, S. 17

4) Rieland-Korfmacher, S. 20. Der Hinweis auf "tragbare Mieten" ist Ideologie: die staatlichen Subventionen sind so bemessen, daß eine bestimmte Höchst-miete nicht über-, aber auch nicht unterschritten wird. Im übrigen ist kein Fall bekannt, in dem eine gemeinnützige Wohnungsgesellschaft die Überschüsse aus Gewerberaum-Vermietung zur Senkung der Wohnungsmiete verwendet hätte.

5) Kurzportrait, S. 36

wurden 13 Mill. DM als Zuweisung in die "Rücklagen", also als echte Profite verbucht, und 26,5 Mill. DM erscheinen als "sonstige Betriebsaufwendungen", von denen mit Sicherheit ein Drittel bis die Hälfte Profite sind: 1)

Dem Ziel der Profitmaximierung dient auch die seit langer erhobene Forderung, die steuerlichen Abschreibungssätze zu erhöhen. 2)

Ganz von kapitalistischem Interesse geprägt ist auch das Verhältnis zumindest der großen gemeinnützigen Kapitalgesellschaften zu den "Mietern". Hatte der Staat schon in den 60er Jahren neue Mietvertragsmuster zugelassen, nach denen Mieten einseitig, auch gegen den Willen der Mieter erhöht und "Schönheitsreparaturen" auf die Mieter überwältzt sowie Fristen für solche Reparaturen festgesetzt werden können, 3) so verlangen die gemeinnützigen Gesellschaften heute im Sinne "unternehmerischer Autonomie", "die Mieten weitgehend selbstverantwortlich bilden" zu können. 4) Die Forderung nach freier Mietfestsetzung ist die nach freier Mieterhöhungs-Möglichkeit: Schon bisher nutzten die gemeinnützigen Gesellschaften hierbei alle gesetzlich zugelassenen Möglichkeiten aus. 5) Heute wollen sie die Mieten nicht nach tatsächlichen Bau- und Bewirtschaftungskosten bemessen sondern nach dem (steigenden) Baukostenindex und dem "Wohnwert". 6) Neben dem Interesse der Profitmaximierung tritt hier auch das nach langfristiger Marktabstimmung hervor: die "Mietverzerrungen" zwischen den niedrigen Sozialmieten der in den 50er Jahren gebauten Wohnungen und den hohen Mieten der Neubaugewohnungen sollen abgebaut, d. h., die Mieten der älteren Wohnungen erhöht werden. Neben Mietberechnung nach dem (im Verhältnis zu den Mieten der

1) Geschäftsbericht der "Neuen Heimat GmbH" 1970; vgl. Huffscheid, Die Bilanzanalyse, Anhang zu: B. Kelb, Betriebsfibel, Berlin (West) 1971, S. 58 ff. H. Friedemann (Die Aktiengesellschaften der Wohnungsunternehmen im Spiegel in: DW 5/1969, S. 189 ff.) ermittelte für 89 Gesellschaften, von denen zwei Drittel erkennbar, wahrscheinlich aber mehr, gemeinnützige Gesellschaften sind, für 1965 einen Jahresüberschuß von 34 Mio. DM, davon dienten 12 Mio. der Erhöhung der "Rücklagen" - für 1966 einen Jahresüberschuß von 216 Mio., davon dienten 135 Mill. der Erhöhung der Rücklagen.

2) Vgl. Deissner, Gefährdete Wirtschaftlichkeit, in: GW 6/1970, S. 221

3) Ebenda.

4) Kurzportrait, S. 17

5) So wurden nach Aufhebung der staatlichen Mietbindung in "weißen Kreisen" 1963/64 die Sozialmieten aufgrund der "speziellen gesetzgeberischen Möglichkeiten" dreimal so stark erhöht wie in "schwarzen Kreisen" (von 1963 auf Jan. 1964 um 2,6 % gegenüber 0,9 % in "schwarzen Kreisen") - vgl. "Entwicklung der Wohnungsmieten nach "weißen" und "schwarzen" Gemeinden, in: WiSta 3/1964, S. 187.

6) Steinlein, Sozialer Wohnungsbau in Not, in: DW 3/1971, S. 124

älteren Wohnungen relativ hohem) "Wohnwert" wird auch eine Zinserhöhung der öffentlichen Darlehen auf 6 % vorgeschlagen, um die Sozialmieten älterer Wohnungen weiter anzuheben ¹⁾ (zu demselben Zweck hatte ja 1968 die Bundesregierung die Darlehenszinsen älterer Sozialwohnungen auf 4 % erhöht - vgl. S. 247). Um solcherlei Mieterhöhungsinteressen abzudecken, müssen die Vertreter gemeinnütziger Wohnungsunternehmen natürlich behaupten, "daß die Mietbelastung der Haushalte im Durchschnitt sehr gering ist" und "daß es im großen und ganzen ein Mietenproblem nicht gibt." ²⁾ Der Kern dieser Versuche, die Mieten älterer und billiger Sozialwohnungen zu erhöhen, ist die (mit privatkapitalistischen Wohnungsunternehmen geteilte) Sorge, daß "Mieterhöhungen, wie sie sich für die künftigen Neubauwohnungen ergeben, Spannungen auslösen, wenn es nicht zu einer Gesamtkonzeption kommt, mit der die bestehende und in Zukunft sich vergrößernde Mietverzerrung abgebaut wird." ³⁾

Auch sonst haben die gemeinnützigen Gesellschaften dort, wo gesetzliche Bestimmungen sie nicht eng binden, dasselbe Geschäftsgebaren wie privatkapitalistische "freie" Wohnungsunternehmen: zweifelhafte Miet-Nachzahlungen (besonders beliebt: Heizkostenerhöhung); sofortige Räumungsklage, wenn die "Sozialmieter" mit der Miete im Rückstand bleiben; Einschüchterung von widerborstigen Mietern (von der "Abmahnung" wegen "laufender Belästigungen" bis zur Wohnungskontrolle und zu polizeilichen Durchsuchungen der Keller); ⁴⁾ enorme schwindelhafte Nachzahlungsforderungen beim Verkauf von Eigentumswohnungen ⁵⁾. Nicht daß solcherlei Maßnahmen bei allen gemeinnützigen

1) Vieter: Individualförderung als Ideallösung, in: GW 12/1972, S. 613

2) Vieter, Wohnungspolitik in Bedrängnis, in: GW 7/1971, S. 370. Vieter argumentiert hierbei mit falschen Zahlen: er behauptet, daß die "Mietbelastungen der Haushalte (...) nur etwas über 10 % liegt", (Ebenda), während die vom statistischen Bundesamt ermittelte Mietbelastung des durchschnittlichen Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts seit 1968 "etwas" über 15 % liegt; auch die vom statistischen Bundesamt ermittelten Mieten liegen mit Sicherheit unter den im Durchschnitt tatsächlich gezahlten - siehe S. 323.

3) Steinlein, Sozialer Wohnungsbau in Not, in: GW 3/1971, S. 123.

4) Vgl. Kreuzberger Stadtteilzeitung Nr. 7-8/1971, S. 24 f; MVZ 6/1970, S. 12 6/1972/73 S. 19.

5) So erhöhte die (kirchliche) Kölner Dewog (Geschäftsführer: der ehemalige CDU-Wohnungsbauminister Lücke) bei Eigentumswohnungen, die 1968 77 DM/m² gekostet hatten, nachträglich den Preis auf 930 DM/qm; den Käufern war ein Bodenpreis von 55 DM/qm berechnet worden (tatsächlich gezahlt: 10,90/qm) die Baukosten sollten sich angeblich gegenüber der Kalkulation um 7 % erhöht haben - dies 1967, in einer Zeit allgemein sinkender Baupreise. Mit Angabe derselben Gründe erhöhte die Gesellschaft die Mieten von 3,07 auf 5,21 DM/qm. Den Betroffenen wurde - entgegen einem Gerichtsurteil - die Einsicht in die Unterlagen verweigert ("Snigel" 49/1972, S. 87).

Gesellschaften normale Praxis wären - aber die Tatsache, daß sie nicht verschmäht werden, weist auf die grundsätzlich kapitalistische Ausrichtung dieser Gesellschaften hin.

Es verwundert nicht, daß bei dieser Interessenlage "die Einrichtung von Mieterbeiräten bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im überwiegenden Maße auf Skepsis und Ablehnung stößt",¹⁾ denn: "Im Hinblick (...) auf die Rentabilität der Unternehmen können die (...) Entscheidungen nicht zum Gegenstand demokratischer Prozesse gemacht werden."²⁾ Es nimmt dann auch nicht weiter Wunder, daß z. B. Albert Vietor, Chef der "Neuen Heimat", als endgültigen Ausweg aus der die Unternehmerinitiative beengenden staatlichen Reglementierung die Auflösung des "sozialen" Wohnungsbaues überhaupt sieht. Er empfiehlt eine allgemeine Hausbesitzer-Subvention durch staatliche Mohngeldzahlungen an alle Mieter: "Eine geradezu ideale Lösung wäre natürlich die generelle Individualförderung." ³⁾

Auch in ihrem Verhalten gegenüber staatlicher Planung und Wirtschaftspolitik gleichen die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften ganz den privatkapitalistischen. Sie preisen ihre für die kapitalistische Wirtschaft insgesamt segensreiche Tätigkeit als Erbauer von Werkswohnungen an: "Es stehen heute viele Tausend Wohnungen in der Nähe von Industrie- und Gewerbebetrieben zur Verfügung, die als Strukturbeitrag der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik, insbesondere in der Nachkriegszeit, (...) [und als] nicht gering zu veranschlagende(r) Anteil am Wiederaufbau von Industrie und Gewerbe sowie deren Leistungssteigerung in der Nachkriegszeit"⁴⁾ zu verten sind. In Konfliktfällen zwischen Staat und ihnen verbundenen Privatkapitalen - z. B. bei der Diskussion um eine Reform des Bodenkredits zum Schutz der Sparer - schlagen sie sich auf die

1) "Mieterausprache - Abende", in: GW 5/1972, S. 253.

2) Fritsch, Mieterbeiräte als Irrweg, in: GW 5/1972, S. 252 f. Fritschs Polemik ist ein Musterbeispiel konservativer Rhetorik: den Befürwortern von Mieteräten gehe es "im Grunde nur um Ideologie"; Fritsch redet von "Demokratisierungshysterie", die Forderungen werden als "sachfremde" dargestellt, "die ausschließlich aus dem politischen Raum kommen" und nur unter "Druck von außen" durchgesetzt würden. "Ein Mieterbeirat ist weder im Aktien- noch im GmbH-Gesetz vorgesehen", den Beiräten fehle es an "erforderlichen Sachverstand", die Mieter hätten in Wirklichkeit kein Interesse daran, und auch "verwaltungstechnische Gründe" sprächen gegen Mitwirkung der Mieter. - selbst Besitzern von Eigentumswohnungen will z. B. die "Neue Heimat" Mitsprache nur bei Hausordnungen und der Einrichtung zusätzlicher Gemeinschaftsanlagen zugestehen (vgl. Oschmann, Durch Miete zu Wohnungseigentum, in: DLK 11/1972, S. 335).

3) "Vietor: Individualförderung als Ideallösung", in: GW 12/1972, S. 613

4) Brüggemann, Die Stellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen: DLK 19/1967, S. 505.

Seite des Privatkapitals. ¹⁾ Sie stellen sich natürlich gern zur Verfügung, wenn es gilt, die Wirtschaft mit Staatsaufträgen "anzukurbeln". ²⁾ Ganz wie privatkapitalistische Gesellschaften suchen auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durch Intervention bei den Planungsgremien die zulässige Überbauung eines Grundstücks in ihrem Besitz, also ihre Intensitätsrente zu erhöhen. ³⁾ Auch bei Stadtsanierungen sinnien sie als potentielle Sanierungsträger bzw. Bauherren auf maximale Gewinne: "Bei der Sanierung sollten wir uns nicht festbeißen in den problematischen Gebieten, sondern wir sollten die Strukturverbesserung in Gang bringen durch Sanierung und Strukturverbesserung jener Gebiete, die eine ertragsstarke Überbauung erlauben. Das sind insbesondere die innerstädtischen Bereiche." ⁴⁾

3.38 Daten zur Entwicklung des Haus- und Grundbesitzes in der BRD

Das vorhandene Material über Haus- und Grundbesitz ist außerordentlich kümmerlich. Offizielle Statistiken bezwecken nur den Pappport über Wohnungsbau und Eigenheimbesitz sowie grobe Daten über Mieten und Bodenpreise; umfassende private Erhebungen gibt es nicht.

Die Verteilung des Haus- und Grundbesitzes

Aus den offiziellen Statistiken geht zunächst hervor, daß in der BRD ca. 8 Mill. der 20,5 Mill. Haushalte Haus- und Grundeigentum haben - 30 % der "nicht Erwerbstätigen" (Rentner, Berufslose), 35 - 38 % der Beamten, Arbeiter und Angestellten, 66 % der Selbständigen und 96 % der Landwirte. Hierbei sind aber Häuser und Grundstücke jeglicher Größe - vom Schrebergarten über das Eigenheim bis zum Groß-Wohnblock und dem Bürohochhaus - eingeschlossen. Die wertvolleren Grundstücke (1935: mehr als 20 000 RM) gehörten vorzugsweise Haushalten mit einem Einkommen zwischen 2500 und 10 000 DM pro Monat (Haushalte mit Einkommen über 10 000 DM werden nicht in die Zählung aufgenommen) und - abgesehen von Landwirten - der Gruppe der Selbständigen; allein diese Gruppe hatte relativ hohe laufende Kosten (188 DM/Monat gegenüber durchschnittlich 82 DM), und diejenigen von ihnen, die Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten hatten (60-70 %),

- 1) "Die Sympathien der Wohnungswirtschaft gehören im Kampf der Meinungen den Realkreditinstituten. Dieses Bündnis (...) wird durch Sachinteressen bestimmt" (Schneider-Düsseldorf, Gefahren für den Wohnungsbau - Realkreditreform überdenken, in: GW 12/1971, S. 670).
- 2) "Es kann (...) festgestellt werden, daß die um laufende Bautätigkeit bemühten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auch künftig geeignete Partner der öffentlichen Hand sind, wenn es darum geht, die Wirtschaft anzukurbeln und die nicht zu bestreitenden Multiplikativen Wirkungen des Wohnungsbaues einzusetzen." (Brüggemann, in: DLK 19/1967, S. 510).
- 3) Vgl. Richardt, Das Miethaus, in: DLK 21/22/1971, S. 662.
- 4) Vietor, Humaner Städtebau braucht Kooperation - Management als Wegbereiter, in: GW 7/1970, S. 297.

mußten überdurchschnittlich viel bezahlen (790 DM/Monat - Durchschnitt: 291 DM). 1)

Diese Gruppe: Selbständige und Bezieher eines Einkommens von mehr als 2500 DM pro Monat, scheint am ehesten zu den Haus- und Grundbesitzern zu zählen, die ihr Eigentum zwecks Profiterzielung verwerten: nur bei ihnen verursacht Haus- und Grundbesitz relativ hohe laufende Kosten, ist relativ hoch verschuldet und von hohem Wert.

Im übrigen aber schweigt die offizielle Statistik über die kapitalistischen Haus- und Grundbesitzer in den Städten: sie wirft sie zusammen mit den Eigenheim-Besitzern. Nur über die Wohnhausbesitzer geben die Gebäude- und Wohnungszählungen des statistischen Bundesamtes genaueren Aufschluß.

Wohnhaus-Besitz nach Besitzergruppen 1961 (Anteile in %)

Wohnhäuser im Besitz von	Städte mit ... Ew.				Städte mit ... Ew.			
	20- 50000	50- 100000	100000 u. mehr	BRD ins- ges.	20- 50000	50- 100000	100000 u. mehr	BRD ins- ges.
Arbeiter	17,4	14,3	12,5	24,8	6,2	4,7	3,4	6,9
Angestellte u. Beamte	16,0	16,6	16,8	13,1	7,0	6,9	6,4	6,9
Rentner u. Pensionäre	17,4	15,9	15,9	19,1	12,6	11,1	9,5	11,7
sonst. Nichterwerbstätige	6,8	7,4	8,3	6,7	8,9	9,8	11,2	9,9
Personengemeinsch. u.ä.	7,9	8,7	8,2	6,1	11,9	12,6	13,7	11,9
Selbständige	16,6	16,2	16,5	19,7	20,4	19,6	20,6	21,7
priv. Wohnungsunternehmen	7,3	7,7	6,5	3,4	8,2	8,4	8,8	7,9
gemeinnütz. Wohnungsunternehm.	7,2	9,0	11,8	3,9	18,4	21,6	21,8	17,5
Öffentliche Hand	3,4	4,2	3,5	3,2	6,4	5,3	4,2	4,0
zusammen in Tausend	460,8	199,4	697,2	4720,1	202,6	149,0	651,4	1467,6

Quelle: Wirtschaft und Statistik 6/1963, S.363

Bauernhäuser, Kleinsiedler- und Nebenerwerbsstellen sind nicht mitgezählt; Bauern sind unter "Selbständige" nicht mitgerechnet

- 1) "Laufende Aufwendungen privater Haushalte für Haus- und Grundbesitz" in: WiSta 4/1971, S. 261 ff. Die genauen Zahlen: 35, 4% der Grundbesitzer mit einem Einkommen von 2500-10 000 DM besitzen ein Grundstück mit mehr als 20000 DM Einheitswert (nächsttiefere Einkommensstufe 1800-2500 DM: 16,9 %; Durchschnitt: 9,4 %); 22 % aller selbständigen Grundbesitzer, aber nur 8 % aller Beamten, Angestellten und Nichterwerbstätigen und nur 2, 9 % aller Arbeiter besitzen ein solches Grundstück. Bei den Grundbesitzenden Nichterwerbstätigen, von denen 8 % Grundstücke von mehr als 20 000 RM Wert besaßen, betrugen die laufenden Kosten 77 DM/Monat; nur 40 % zahlten Zinsen und Tilgung (durchschnittlich 195 DM/Monat). Nur ein kleinerer Teil der Nichterwerbstätigen scheint also größere Häuser zu besitzen, und das dürften zum größeren Teil schuldenfreie Althäuser sein.

1961 gliederte sich die Bevölkerung der BRD (56,2 Mill.) nach folgenden Bereichen des Überwiegenden Unterhalts: 40 % Arbeiter, 23,1 % Angestellte und Beamte, 0,8 % Lehrlinge, 19 % Rentner, 11 % Selbständige, 4,1 % mithelfende Familienangehörige (von Selbständigen und Mithelfenden: Fast die Hälfte dauern), Rest: keine Angabe. 1)

Im Gegensatz zu den Daten S.342 über Haus- und Grundbesitz allgemein, die in der offiziellen Propaganda zum Beweis einer "gerechten" Eigentumsverteilung herangezogen werden 2), zeigt sich hier deutlich, daß die Lohnabhängigen (Arbeiter, Angestellte, Beamte) und ein Großteil der Rentner (vgl. Anm. 1, S.313), also ca. 90 % der Bevölkerung (ohne Bauern), nur einen sehr kleinen Teil der Mietwohnhäuser besitzen. Bedeutend ist der Miethaus-Besitz von Selbständigen, Nichterwerbstätigen, Personengemeinschaften und Wohnungsunternehmen (vor allem gemeinnützigen). Betrachtet man die Ergebnisse der Wohnungszählung von 1950 (die wegen anderer Aufgliederung praktisch nicht vergleichbar sind) 3), so scheint sich zwischen 1950 und 1961 der Besitz der gemeinnützigen Gesellschaften und (vor allem im Verhältnis zu ihrer zurückgehenden Zahl) der Selbständigen an Miethäusern vergrößert zu haben.

An neueren Daten steht uns nur die undifferenzierte Wohnungszählung 1968 zur Verfügung. Danach besaßen 1968 mindestens ein Haus oder eine Wohnung: 35 % der Wohnparteien der BRD, 19,2 % der Wohnparteien in Städten mit mehr als 20 000 Einwohnern, 15,3 % der Wohnparteien in Großstädten mit mehr als 100 000 Ew. 4).

In Westberlin besitzt nur ein Prozent der Bevölkerung (nicht: der Wohnparteien!) ein oder mehrere Miethäuser. Der Anteil privater Personen an Gebäudeeigentum (Eigenheime und Miethäuser) ging in Westberlin von 1951: 91 % über 1961: 77 % auf 1968: 75 % zurück, entsprechend wuchs der Anteil gemeinnütziger und privater Wohnungsgesellschaften und kapitalistischer Unternehmen; die Bautätigkeit des Staats war seit 1950 minimal, sein Anteil dürfte also zurückgegangen sein. - Die Ergebnisse aus Westberlin sind nicht ohne weiteres auf die BRD übertragbar, da in Westberlin das Berlin-Hilfe-Gesetz das Entstehen und Wachstum privater spekulativer Wohnungsgesellschaften besonders fördert. 5)

Neben dem hohen und wachsenden Anteil selbständiger und nichterwerbstätiger Rentiers am Wohnhausbesitz dürfte also auch der Anteil privater und gemeinnütziger Kapitalgesellschaften erheblich gewachsen sein.

Über kapitalistischen Grundbesitz liegt in offiziellen Erhebungen nichts, in privaten wenig vor. Nach Hofmann ist "das Bodeneigentum bei uns (...)

- 1) "Wohnbevölkerung nach der überwiegenden Unterhaltsquelle des Ernährers", in: WiSta 9/1965, S. 588, und eigene Berechnung.
- 2) Vgl. "Acht Millionen private Grundbesitzer", in: GW 6/1971, S. 282. So behauptete auch der Geschäftsführer des Zentralverbandes der Deutschen Haus- und Grundbesitzer, Th. Paul: "Auch die Behauptung, der Mieter sei der wirtschaftlich Schwächere, ist absurd. 35 % aller Wohngebäude stehen im Eigentum von Arbeitern, Sozialversicherungsrentnern und Pensionären." (Paul, Der Zentralverband, S. 26).
- 3) Vgl.: Krysmanski, Bodenbezogenes Verhalten, S. 43.
- 4) Berechnet nach: Statistisches Jahrbuch BRD 1971, S. 255 und S. 258.
- 5) Birlem, Einfluß des Privateigentums an Grund und Boden, S. 77 f.

verhältnismäßig gestreut, es ist weithin Objekt sog. 'mittelständischer' Vorteilssuche." ¹⁾ Nach einer Angabe des "Spiegels" stellten in den Städten die "Bodenbesitzer ein Prozent der Bevölkerung, Eigenheimeigner ausgenommen" - eine Schätzung, die mit der vorhandenen Literatur ungefähr übereinstimmt. ²⁾ Material zur Grundbesitzverteilung in Städten der BRD gibt es nur über Städte des Ruhrgebietes, die wegen des überdurchschnittlich hohen Besitzanteils der Montanindustrie nicht repräsentativ sind.

Grundbesitz-Verteilung in einigen Städten des Ruhrgebiets 1950 (Anteile in %):

	Anteile des Bodens im Besitz der			
	Gemeinde	Industrie	sonst.Bes. ⁺⁾	Landwirtsch.
Essen	20,9	21,8	36,4	20,9
Gelsenkirchen	20,9	34,3	22,9	21,9
Oberhausen	13,7	10,1	44,4	31,8
Recklinghausen	15,6	14,9	14,3	55,2
Bottrop	12,5	53,4	23,0	11,1

Quelle: F.Meier, Die Änderung der Bodennutzung und des Grundeigentums im Ruhrgebiet von 1820 bis 1955, Bad Godesberg 1961, Anhang, Tab.27

+) sonst. Bes.: Besitz sonstiger privater Eigentümer sowie privater und gemeinnütziger Gesellschaften; aus der Differenz ermittelt.

Im Vergleich zu der Tabelle S.251 zeigt sich die starke Vorherrschaft der kapitalistischen Industrie über den Boden der Ruhrgebietsstädte, während der kommunale Anteil hier knapp die Hälfte des in der BRD üblichen Satzes ausmacht.

1) Hofmann, Bodeneigentum und Gesellschaft, S. 15.

2) " Spiegel" 24/1971, S. 60 . Nach Hoenig, Grundeigentum und Baufreiheit, S. 34, sollen "die Eigentümer des Bodens in deutschen Großstädten etwa 3-5 % der Einwohnerzahl ausmachen", in Bayern soll der städtische Boden 3 % der Bevölkerung gehören - in beiden Fällen sind Eigenheimbesitzer eingeschlossen. In Westberlin gehört heute wie vor 70 Jahren der Boden einem Prozent der Bevölkerung (Hoenig, S. 33; Hegemann, Steinernes Berlin, S. 223; Stappenbeck, Monopolkapital und Grundeigentum, S. 210).

Krasser noch zeigt sich die Herrschaft der Ortsansässigen (vor allem Montan-) Industrie über den Boden der Ruhrgebietsstädte beim Besitz an Freiflächen:

Besitzverhältnisse freier bzw. ungenutzter Flächen in einigen Städten des Ruhrgebiets um 1960 (Anteile in %):

	Bergbau u.Energie	Eisen, Stahl, Metall	staatl. Besitz	Sonstige
Essen	22,7	49,3	23,7	4,3
Gelsenkirchen	36,9	16,7	16,7	29,7
Oberhausen	11,0	67,5	13,0	8,5
Bottrop	100,0	-	-	-

Quelle: ber. nach: H.Jürgensen/D.Marx, Forschungsbericht: Regionalplanung und wirtschaftliches Wachstum, Hamburg 1964, S.235, Tab.56

Im übrigen gilt auch hier, was S.254 über die Problematik einer Grundbesitzstatistik gesagt wurde.

Weiteres Material liegt nur über Sanierungsgebiete in den Städten vor. Die Besitzverhältnisse sind hier insofern nicht repräsentativ, als Sanierungsgebiete meist seit 80-100 oder mehr Jahren bebaut sind, Eigentumswechsel hier gering sein dürfte und so die neuere Besitzentwicklung sich hier wohl kaum widerspiegelt.

Grundbesitz-Verteilung in Sanierungsgebieten von 5 Städten^{*)} des Ruhrgebiets nach Stadt-Zonen, 1959/60 (Anteile in % der Grundstücke):

	Privatpers.	Erbengem.	jurist.Pers.	öff.-rechtl.Körp. ⁺⁺⁾
Stadtmitte	59,5	19,9	13,1	8,4
Übergangszone	53,5	14,9	29,3	2,3
Stadtrand	46,8	6,5	37,1	9,6

Quelle: Kühne-Büning, Sanierungsgebiete, S. 17

*) Dortmund, Gelsenkirchen, Bochum, Duisburg, Herne

++) öffentlich-rechtliche Körperschaften: staatliche Gremien und Kirche

Die Statistik ist durch die Zählweise nach Grundstücken, nicht nach Flächengrößen, verzerrt: Immerhin haben 32 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 250 qm, 12 % mehr als 900 qm (vgl. Kühne-Büning, S. 85).

Die speziellen Verhältnisse des Ruhrgebietes spiegeln sich im hohen Besitzanteil juristischer Personen (hier vor allem: Industrieunternehmen); vor allem "das Strukturbild der Randzone wird dadurch wesentlich beeinflusst, daß die sanierungsreifen veralteten Arbeiterkolonien der Industrieverke meistens in der Randzone der untersuchten Städte liegen." ¹⁾ Insgesamt ist privates Einzeleigentum auch in den Ruhrgebietsstädten vorherrschend, und zwar vor allem in der Stadtmitte. In wie starkem Maße Grundeigentum privater Personen Einzeleigentum ist, zeigt sich daran, daß die Hälfte dieser Grundstücke von ihren Eigentümern mitbewohnt werden. ²⁾ Zum Stadtrand hin besitzen zwar private Personen und Personengemeinschaften noch mehr als die Hälfte der Grundstücke, doch der Eigentumsanteil von Kapitalgesellschaften und Staat ist hier relativ hoch.

Untersucht man die soziale Schichtung der privaten Einzelbesitzer, so löst sich die Mär der breiten Grundbesitzverteilung ins Nichts auf: die Einzelbesitzer sind vorwiegend Selbständige, die Lohnabhängigen fallen völlig unter den Tisch.

Berufe privater Eigentümer bebauter Grundstücke der Sanierungsgebiete von 5 Städten^{†)} des Ruhrgebiets 1959/60 nach Stadtzonen (Anteile in %)

	Stadtmitte	Obergangszone	Stadtrand
Arbeiter	1,9	6,3	15,6
Angestellte u. Beamte	5,8	4,7	5,7
Handwerker	3,8	15,9	6,0
sonst. Selbständige	42,3	22,6	16,3
Nichterwerbstätige ⁺⁺⁾	34,6	30,2	30,6
keine Angabe	11,5	20,3	25,9

Quelle: Kühne-Bühning, Sanierungsgebiete, S. 19

†) Dortmund, Gelsenkirchen, Duisburg, Bochum, Herne

++) selbständige Berufslose, Rentner, Pensionäre u.ä.

1) Kühne-Bühning, Sanierungsgebiete, S. 17.

2) Vgl. Ebenda, S. 19.

Soweit Lohnabhängige überhaupt Grundeigentum haben, liegt es vorzugweise außerhalb der Stadtmitte, dürfte also vorwiegend mit einem Eigenheim bebaut sein und nicht von ihnen zwecks Gewinnerzielung verwertet werden.

Auch über Entwicklung und Konzentrationstendenzen des Grundeigentums gibt es nur Material aus Sanierungsgebieten. Aus der Analyse zweier Sanierungsgebiete in Hannover-Linden mit vorwiegend Miethäusern bestätigt sich, daß zumindest in den bis zur Jahrhundertwende bebauten Stadtvierteln der Boden vorwiegend privaten Einzeleigentümern gehört.

Bei der Untersuchung der Besitzverhältnisse in zwei Sanierungsgebieten in Hannover-Linden 1957 und 1968 ergab sich, daß in den zwei zwischen 1840 und 1900 erbauten Gebieten private Einzeleigentümer zwischen 1957 und 1968 unverändert 30-35 % der Grundstücke besaßen, und zwar sowohl in Geschäfts- wie in Wohnhauslagen. Der Anteil von Kapitalgesellschaften und öffentlich-rechtlichen Körperschaften betrug 6-15 %; der Besitzanteil der Stadt stieg sanierungsbedingt von 3 bzw. 9 % auf 10 bzw. 15 %. 1)

"Es herrscht nach wie vor eine sehr breite Streuung des Einzeleigentums vor, fast die Hälfte aller Einzeleigentümer, hierunter fast wieder 50 v.H. gleichzeitig Gewerbetreibende wohnen bzw. betreiben ein Gewerbe auf dem Grundstück." 2) Eine Konzentrationstendenz ist nicht festzustellen, außer dem durch die Sanierung bedingtem: Aufkauf von Grundstücken durch die Kommune.

Anders verhält es sich offenbar bei Grundbesitzverhältnissen in grundrententrächtigen Stadtgebieten. Leider ließ sich über die Besitzverhältnisse in der Stadtmitte nur eine kurze Notiz über Bonn-Bad Godesberg finden: "Während in den Stadtrandgebieten dank der Förderung des Familienheimes die Zahl der Kleineigentümer zugenommen hat, ging die Zahl der Eigentümer in den Innenstadt-Bereichen zurück; hier werden die Grundstücke zu größeren Einheiten zusammengefaßt. 3)

- 1) Lenz, Zur Struktur des bestehenden Hausbesitzes in Erneuerungsgebieten von Hannover-Linden, in: DW 6/1961, S. 188 ff. ; ders., Fortbestand privaten Einzeleigentums in Sanierungsgebieten von Hannover-Linden, in: DW 2/1969, S. 57 ff.
- 2) Ders., in: DW 6/1961, S. 189; ebenso in DW 2/1969, S. 58.
- 3) Allgemeine Immobilien-Zeitung 5/1970, S. 231. Die Untersuchung des Bonner Städtebauinstituts, die dieser Notiz zugrunde liegt, konnten wir leider nicht auffinden.

Es habe

- im Kernbereich von Alt-Bonn 1950: 922, am 1. Januar 1970: 493 Eigentümer gegeben; in einem größeren Bereich: 1950 1399, 1970: 862;
- im Zentrum von Bad-Godesberg 1950: 340, 1970: 241 Eigentümer (wobei Erbgemeinschaften u. ä. als Eigentümer gezählt wurden, die öffentlichen Flächen aber außer Ansatz blieben).

"Großeigentümer [sind] (...) in den Innenstadt-Bereichen bei der baulichen Neuordnung besonders aktiv geworden; ebenso sind städtebauliche Zentren außerhalb der alten Stadtgebiete (z. B. Einkaufszentren "auf der grünen Wiese") fast ausschließlich von solchen Einzeleigentümern geschaffen. Diese Bauherren sind nicht nur kapitalkräftiger, es kommen ihnen auch die Vorteile einer hohen Grundstücksausnutzung zugute - wie sie ~~vor~~ allem in den Innenstadt-Bereichen üblich und notwendig ist." 1)

Es dürfte in der BRD ca. 600 000 kapitalistische Haus- und Grundbesitzer geben; sie sind vorwiegend Selbständige, oft ohne andere Beschäftigung als der Verwaltung ihres oft relativ kleinen Besitzes. Offenbar sind sie stark an ihr Eigentum gebunden: eine Änderung der Eigentumsverhältnisse dürfte allenfalls in den Stadtzentren festzustellen sein (soweit das vorliegende Material solche Schlüsse erlaubt). Zumindest in Sanierungsgebieten ist Besitzwechsel verhältnismäßig selten (so waren 47 % der Grundstücke im Sanierungsgebiet Berlin-Kreuzberg schon vor 1950 in Händen ihrer gegenwärtigen Besitzer. 2) Angesichts der Tatsache, daß "zwei Drittel der Eigenheim- und Hausbesitzer (...) über 50 Jahre alt" 3) sind, kann daraus geschlossen werden, daß die Verwertung städtischer Häuser und Grundstücke zu einem beträchtlichen Teil der Alterssicherung "mittelständischer" Hausbesitzer dient. - Ein großer Teil dieser Haus- und Grundbesitzer (in Hannover-Linden: durchschnittlich 70 % 4)) ist in Grundbesitzer-Vereinen organisiert, zusammengefaßt im "Zentralverband Deutscher Haus- und Grundbesitzer" mit Sitz in Düsseldorf, der mit seinen 700 000 Mitgliedern in 1200 Ortsvereinen durch seine "Größe und Schlagkraft (...) den größten deutschen Wirtschaftsorganisationen in keiner Weise nachsteht." 5) Die große Mitgliederzahl läßt

1) Ebenda

2) Birlem, Einfluß des privaten Eigentums an Grund und Boden, S. 79.

3) Schäfers, Bodenbesitz, S. 57.

4) Lenz, in: DW 6/1961, S. 189 f.; und: ders., in: DW 2/1969, S. 57 f.

5) Rönitz, Was wäre der private Hausbesitz ohne seine Organisation? in: DI. 5/1962, S. 141.

darauf schließen, daß auch Eigenheimbesitzer im Zentralverband organisiert sind. Neben der Interessenvertretung in staatlichen Gremien leistet die Hausbesitzerorganisation auch Rechtsberatung für ihre Mitglieder und betreibt umfangreiche Propaganda für ihre Interessen. ¹⁾

Wohnungsbau

Hat sich in den älteren Stadtgebieten das "mittelständische" Einzeleigentum weitgehend ohne Änderungen gehalten, so gibt es einerseits in Sanierungsgebieten, bedingt durch den staatlichen Eingriff und die notwendig folgenden Grundstücks-Zusammenlegungen, andererseits in der Stadtmittle der größeren wachsenden Städte, bedingt durch das Wachstum des tertiären Wirtschaftssektors, eine wahrscheinlich ziemlich bedeutende Besitzkonzentration. In beiden Fällen wird die bisher in den Innenstädten ansässige Bevölkerung vertrieben und muß zum größeren Teil in Neubausiedlungen am Stadtrand umziehen. Hinzu kommt die ständige Zuwanderung vom Land in die Städte, und auch diese Zuwanderer finden meist nur in Neubauwohnungen am Stadtrand ein Unterkommen. Neben der durch Nutzungsänderung bedingten Bautätigkeit in den Innenstädten werden so an den Rändern der Städte große Siedlungen gebaut, ²⁾ die keineswegs nur aus Eigenheimen bestehen, sondern zunehmend von wenigen großen Wohnungsgesellschaften - privaten und gemeinnützigen - erbaute Komplexe bilden. Auch an den Stadträndern wird daher eine gewisse Besitzkonzentration in Händen dieser Wohnungsgesellschaften stattfinden.

Der Wohnungsbau selbst spiegelt so in einem gewissen Maß die Veränderung des Haus- und Grundbesitzes wider; diese drückt sich aus in der veränderten Zusammensetzung der Bauherren und dem Anteil der Eigenheime. Gleichzeitig zeigt sich hier, welche Gruppen am Neubauprofit und am Wachstum der Lagerenten aus neugebautem Boden teilhaben.

1) Vgl. Rönitz, Haus- und Grundbesitz und seine Organisation, S. 109.

2) Das Wachstum der Gemeinden im Umland der Großstädte ist doppelt so groß wie das Wachstum der Gesamtbevölkerung; die "Kernstädte" stagnieren dagegen, verlieren allenfalls noch an Bevölkerung, vgl. hierzu insgesamt: Dietrichs, Wanderungsbewegungen, S. 515 ff.; "Regionale Bevölkerungsentwicklung seit 1961", in: WiSta 6/1966, S. 375 ff.; Städtebaubericht 1970, S. 46 f.; Stahl/Curdes, Umweltplanung, S. 43 ff.

Wohnungsbau nach Arten und Dauerherren 1950-1972

	1950	1955	1960 ⁺	1965	1970	1972
Wohnungsbauinvestitionen, Mrd. DM.	3,80	10,10	17,24	29,29	37,14	53,82
fertiggestellte Wohnungen, Tsd.	365,3	558,9	574,4	591,1	478,0	660,7
dar.: soz. Wohnungsbau, %	68,1	50,9	45,8	38,7	21,4	.
dar.: in Eigenheimen, %	.	.	38,0	44,1	41,0	37,6
Bauherren ⁺⁺ (Anteile, %):						
private Haushaltungen	} 61,4	59,5	62,3	60,0	58,4	} ca. 80
freie Wohnungsgesellschaften		4,4	4,5	5,8	12,2	
andere Wirtschaftsuntern.		4,3	4,3	5,9	8,0	
gemeinnütz. Wohnungsgesellsch.	34,9	29,0	26,8	25,8	19,5	ca. 18
Behörden ⁺⁺⁺)	4,7	2,8	2,1	2,5	2,0	ca. 2

Quellen: BJ 1973, S.43; Kornemann, Fehlsubventionierungen, S.65; Neue Heimat GmbH, Bericht über das Jahr 1970/71, S.53; Stat. Jb. BRD 1957, 1962, 1967, 1972

⁺) ab 1960: einschl. Saarland und Westberlin

⁺⁺) Aufteilung der Bauherren: bis 1960 Anteile an Wohnungsbau-Genehmigungen, 1965-72 Anteile an Wohnungsbau-Fertigstellungen; 1972 geschätzt.

⁺⁺⁺) Behörden: einschl. Organisationen ohne Erwerbscharakter.

Die zunächst relativ große Bedeutung von Staat und gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften als Bauherren ist seit Anfang der 50er Jahre ständig zurückgegangen. Seit ca. 1960 hat sich der Anteil privater Wohnungsgesellschaften besonders stark, der Anteil sonstiger Wirtschaftsunternehmen am Wohnungsbau auch ganz beträchtlich erhöht, und zwar auf Kosten privater Einzel-Bauherren und seit 1965 besonders auf Kosten der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Das Bild verschiebt sich etwas, wenn der Anteil der Bauherren am Mietwohnhausbau (Häuser mit 3 und mehr Wohnungen) betrachtet wird.

Anteile der Bauherren am Bau von Wohnungen in Häusern mit 3 u. mehr Wohnungen 1965 und 1969

	1965	1969
private Haushalte	44,1	35,6
private Wohnungsgesellschaften	7,4	13,7
private Wirtschaftsunternehmen	8,6	12,0
gemeinnütz. Wohnungsgesellsch.	35,6	35,4
Bund, Länder u. Gemeinden	4,3	3,0
Wohnungen insges.	319625	261030

Quelle: Neue Heimat GmbH, Bericht über das Jahr 1970/71, S.53, u. eig. Ber.

In dieser Tabelle sind nur Wohnungen in Wohngebäuden enthalten; bei Betrachtung des gesamten Wohnungsbaus (einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden) würde sich der Anteil privater Bauherren, v.a. privater Kapitalgesellschaften, etwas erhöhen.

Beim Eigenheimbau liegt der Anteil privater Haushalte ständig bei 80 % (1965: 72,1; 1969: 83,7), während der noch relativ hohe Anteil gereinnütziger Gesellschaften wesentlich zurückgegangen ist (von 13,8 % auf 8,2 %). 1)

Eine Tendenz zur Konzentration des Baus von Miet- und Eigentumswohnungen bei großen Wohnungsgesellschaften, in letzter Zeit vor allem bei den privaten und anderen kapitalistischen Unternehmen ist unübersehbar, dürfte sich aber bisher im Besitzstand nur geringfügig ausgewirkt haben (die jährlich gebauten Wohnungen erhöhen den Wohnungsbestand um ca. 2 %).

Mieten, Bodenpreise, Profite

Seit Bestehen der BRD sind die Mieten ständig gestiegen, und zwar mit ständig wachsender Geschwindigkeit. Die Mietbelastung der Bevölkerung erhöhte sich dadurch beträchtlich.

Index der Mieten von Altbau- und Sozialwohnungen und der Lebenshaltungskosten sowie der Mietbelastung eines 4-Pers.-/Arbeitnehmerhaushalts mit durchschnittlichem Einkommen 1950-1970

	1950	1955	1960	1965	1970
Index der Altbau- und Sozialmieten	100	110,1	131,7	175,3	241,5
Index der Lebenshaltungskosten	100	110,0	120,2	138,2	157,0
Mietbelastung in % des Netto-Einkommens	10,5	9,4	10,4	11,2	15,5

Quelle: Stat. Jb. BRD 1956, 1964, 1966, 1969 u. 1972

Ursache des raschen Wachstums der Mieten dürfte nicht zuletzt die Aufhebung der Altbau-Mietbindung und die geänderte Finanzierungsform im "sozialen" Wohnungsbau sein.

Die Miete der im jeweiligen Jahr fertiggestellten Sozialwohnungen stieg von 1953: 0,99 DM/qm, auf 1960: 1,55 DM/qm, 1965: 2,36 DM/qm 1970: 3,12 DM/qm und dürfte 1973 ca. 4 DM/qm (Höchstmiets in Westberlin ab Juli 1973: 4,15 DM/qm erreichen. 2)

- 1) Berechnet nach: Bericht der Neuen Heimat GmbH über das Jahr 1970-71, S. 52.
- 2) Kornemann, Fehlsubventionierungen, S. 103; "Tagesspiegel" vom 9.9.1973.

Die Mieten der drei Wohnungskategorien entwickelten sich zwar etwas verschiedenartig, stiegen aber allesamt. Auch für die Zukunft werden beträchtliche Mietsteigerungen prognostiziert:

Bisherige und prognostizierte Durchschnittsmieten nach Wohnungskategorien

	Miete in DM/qm		Miete in DM/Wohnung	
	1965	1970	1968	Prognose: 1975
Altbau	1,43	2,20	98,50	140,60
Sozialwohnung	1,65	2,50	124,80	190,20
freifinanzierter Neubau	2,38	3,89	253,50	355,60
insgesamt	1,70	2,74	143,60	220,20

Quelle: Kornemann, Fehlsubventionierungen, S. 102 u. eig. Ber.; Duwendag, Wohnungsneubau, Kosten, Mieten - Entwicklungstendenzen bis 1975, in: GW 9/1970, S. 407.

Die raschen Altbau-Steigerungen dürften nicht nur durch die Mietfreigabe, sondern auch durch die Wirkung noch stärkerer Neubau-Mietsteigerungen auf den Wohnungsmarkt verursacht sein. - Diese Mietangaben enthalten jedoch nur Durchschnittswerte; in Städten und vor allem in Großstädten sind die Mieten teilweise wesentlich höher.

Schon nach den offiziellen Mieterhebungen von 1968 lag die durchschnittliche Miete in Gemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern bei 1,67 DM/qm, in Städten mit 20-100 000-Ew. bei 2,27 DM/qm, in Großstädten mit 500 000 und mehr Ew. bei 2,46 DM/qm. 1) In Großstädten lagen die Neubaumieten (freifinanziert) 1972 durchweg über 5 DM/qm und gingen bis zu 9,50 - 10,00 DM/qm (Westberlin, Frankfurt/M., Köln, München, Stuttgart), ja, bis zu 14 DM/qm (Hamburg); in der Umgebung der Städte lagen sie durchweg über 4 DM/qm und gingen bis zu 7 DM/qm. 2)

Die Mietdifferenzen dürften auf die im Allgemeinen höhere Wohnungsnot in größeren Städten und auf die dort auf konkurrierenden Kapitalanlagen erwirtschafteten höheren Grundrenten zurückzuführen sein. So ergeben sich aus höheren Wohnungsmieten in großen Städten auch höhere Grundrenten aus Wohnungs-

1) Stat. Jb. BRD 1971, S. 257; die genauen Zahlen: Miete in DM/qm 1968

Gemeindegröße	Altbau	Sozialwohnung	freifinanzierter Neubau
unter 2000 Ew.	1,29-1,48	1,78	2,16
20000-100000 Ew.	1,83-1,91	2,22	3,01
mehr als 500000 Ew.	1,99-2,29	2,33	3,73

2) Preisspiegel des RDM für Wohnungsmieten, in: Neue Heimat GmbH, Bericht über das Jahr 1971/72, S. 64.

verwertung.

Die Grundrente drückt sich in den Bodenpreisen aus, welche "von 1950 bis 1969 (...) eine durchschnittliche Steigerung auf mehr als das 27fache" ¹⁾ durchmacht. Ein ungefähres Bild der verschiedenen Bodenpreisentwicklungen gibt die folgende Tabelle, in der die amtlich erfaßten Bodenpreise ²⁾ nach Gemeindegrößenklassen differenziert sind; dabei wurde die durchschnittliche Preishöhe, sowie die Bodenpreise in Lagen von maximaler (Geschäftsgebiet) und minimaler (Dorfgebiet) Preishöhe angegeben, während die dazwischen liegenden Bodenpreise anderer städtischer Lagen (z. B. Mischgebiet, Wohngebiet) ausgelassen wurden. Wegen starker jährlicher Schwankungen sind je 2 Jahre zusammengefaßt.

Durchschnittliche Bodenpreise nach Gemeinde-Größenklassen sowie nach Lagen von minimaler und maximaler Preishöhe 1962 und 1970 in DM/qm

Gemeinde- Größenklasse	durchschnittl.Preis		Geschäftsgebiet		Dorfgebiet	
	1962	1970	1962/63	1969/70	1962/63	1969/70
unter 5000 Ew.	7,06	12,64	12-12,50	32-9	6-8	10-20
20000-50000 Ew.	15,57	33,19	19-48,50	132-65	9-8,50	16-13
100000-200000 Ew.	16,69	44,08	133-109	271-162	8-10,50	11-55
mehr als 500000 Ew.	19,58	43,59	227	363-183	11-9	37-22

Quelle: Stat. Bundesamt, Fachserie M, Reihe 5,II, 1962-1970

Durch die enormen Bodenpreiserhöhungen sind die von den Grundbesitzern realisierten Gewinne (vorausgenommene Grundrenten) ebenso stark gestiegen. Tiemann errechnete "von 1960 bis 1969 einen allein durch Umwidmung von Ackerland in Bauland entstandenen, nicht durch Leistungen der Eigentümer bedingten Wertzuwachs von rund 50 Mill. DM." ³⁾ Hinzu kommen die Gewinne, die durch Spekulation mit Bauland entstehen; nimmt man beides zusammen, so ergibt die Berechnung insgesamt zwischen 1960 und 1969 "einen spekulativen

- 1) Tiemann, Baulandpreise, in: Städtetag 11/1970, S. 572 - hier sind die Preissteigerungen durch "Umwidmung" des Bodens von Ackerland in Bauland eingeschlossen.
- 2) Die offizielle Statistik ist hier außerordentlich unzureichend, da sie nur einen Teil der Verkaufsfälle erfaßt und da sie die Preise nach rechnerisch-formalen Kriterien zusammenfaßt, alle Differenzierungen in Durchschnittswerten verschwinden läßt. Vgl. Aule, Baulandpreise in der FRG, S. 9; Tiemann, in: Städtetag 11/1970, S. 569.
- 3) Tiemann, a. a. O., S. 572.

Gewinnzuwachs von rund 70 Mrd. DM." 1)

Die Spekulation mit einzelnen Grundstücken in den Städten kann oft horrenden Gewinne bringen, zumal dann, wenn eine Monopolrente hinzukommt.

So kauften Bodenspekulanten die Grundstücke, auf denen das "Europa-Center" in Westerland gebaut wurde, 1963 für 146 300 DM und verkauften es 1966 an die Baugesellschaft für 2 700 000 DM. 2)

So verkaufte 1964 der Hamburger Senat ein 2 800 qm großes Grundstück zu 350 DM/qm an die Unternehmensgruppe Schliermann; nach zwei Jahren (d.h., nach Ablauf der Frist, in der Bodenverkaufs-Gewinne einkommenssteuerpflichtig werden können) verkaufte diese Gesellschaft das Grundstück zu 650 DM/qm weiter an die Condor-Versicherungsgruppe (Oetker-Konzern; Gewinn: 840 000 DM), welche es 1970 für 1350 DM/qm an die Hamburger Landfinanz weiterverkaufte (Gewinn: 1 960 000 DM). 3)

Die hohen Bodenpreise können nur dadurch realisiert werden, daß die Hausbesitzer hohe Gewinne erwirtschaften. "Im Jahre 1967 wurden in der Bundesrepublik Deutschland ca. 27 Mrd. DM an Mieten eingenommen. Nach Abzug aller Kosten verblieben den Hauseigentümern (einschließlich der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen) ca. 6,5 Mrd. DM als Reinertrag." 4) Damit fließt mindestens ein Viertel der jährlich gezahlten Mieten in die Taschen der ca. 600 000 Hausbesitzer (Einzelbesitzer wie Kapitalgesellschaften). Der Anteil des Hausbesitzer-Gewinns an der Miete kann bei (nicht hypothekarisch belasteten) Altbauten auf über 50 %, bei freifinanzierten Neubauten auf ca. 25 % 5), bei Sozialbauten auf ca. 6 % (vgl. S.178) geschätzt werden.

Die Rate von Profit und Grundrente im Verhältnis zum angelegten Kapital ist praktisch nicht abschätzbar. 6)

Bekannt sind nur die von großen Wohnungsgesellschaften ausgeschütteten Dividenden; bei 81 Aktiengesellschaften (von denen mindestens zwei Drittel gemeinnützig waren, also eine auf 4 % des Grundkapitals beschränkte Dividende hatten) betrug der auszuschüttende Jahresgewinn im Durchschnitt: 1965:

- 1) Rechtziegler, Privates Grundeigentum, in: DWI-Berichte 5/1971, S. 22. Die Schätzung, nach der die Gewinne aus Bodenwertsteigerungen von 1950 bis 1967 rund einhundert Mrd. DM betragen hätten, sind also eher niedrig zu nennen (vgl. Hofmann, Bodeneigentum und Gesellschaft, S. 19).
- 2) Birlem, Einfluß des privaten Eigentums an Grund und Boden, S. 89 Anm. 65.
- 3) "Snitzel" 31/1970, S. 61.
- 4) Platner, Kampf um das Privateigentum, S. 66. Die Schätzung ist sicherlich niedrig angesetzt, da sich Platner bemüht, die vorübergehend klagenswerte Lage der Haus- und Grundbesitzer in der BRD ins rechte Licht zu rücken.
- 5) Vgl. Teef, Bedeutung des Grundbesitzes in den Städten, in: Kursbuch 27 (1972) S. 61 und S. 64 f.
- 6) Birler, Einfluß des privaten Eigentums an Grund und Boden, S. 81 errechnet für Altbauten des Sanierungsgebietes Berlin-Kreuzberg trotz Miethinderung 10-11 % des gezahlten Kaufpreises für diese Häuser.

3,7 % des Grundkapitals, 1966: 5,1 %¹⁾ - da hier die nicht ausgeschütteten Gewinne (Rücklagen) und versteckten Profite noch hinzukommen, dürften die tatsächlichen Gesamtgewinne erheblich höher liegen (siehe auch S. 186). "Nur wenn höher scheinen die Dividenden zu liegen, welche von Immobilienfonds ausgeschüttet wurden: der "iii-Fonds bezahlte auf die erste, 1969 aufgelegte Serie von Anteilscheinen in zehn Jahren 50,30 DM pro 100-DM-Anteil (gleichzeitiger Anstieg des Börsenwertes auf 153,7), auf die zweite, 1965 aufgelegte Serie in fünf Jahren 20,25 DM pro 100-DM-Anteil (Börsenwertsteigerung auf 115,3)." 2) In Anzeigen versprechen Immobilien-Fonds allerdings 10-12 % Effektivgewinn (Dividende + Kurssteigerung).

Gegenwärtige Lage

Seit 1970 befinden sich die Bauherren im "sozialen" wie im freifinanzierten Wohnungsbau in einer prekären Lage. Die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden stiegen von 1969-72 um 37 % - soviel wie in den acht Jahren zuvor zusammengekommen; in den Großstädten und Ballungszentren stiegen die Baupreise noch schneller.³⁾ Die effektiven Hypothekenzinsen lagen seit Anfang 1970 über 8 %, stiegen 1973 gar auf über 10 %.⁴⁾ Resultat sind Mieten von gegenwärtig 14 DM/qm und mehr, die auch von den durch Wohnungsnot opferwillig gewordenen deutschen Mietern in den Städten nicht mehr bezahlt werden können.

- Im "sozialen" Wohnungsbau wurde es fast unmöglich, von Bauunternehmen und Kreditinstituten Bau- und Finanzierungsangebote in akzeptabler Höhe zu erhalten, sodaß die ohnehin jährlich erhöhten gesetzlichen Höchstmieten nur durch wachsende staatliche Subventionen pro Wohnung eingehalten werden können; bleiben die Subventionen hinter den Kosten zurück (wie es gegenwärtig der Fall ist), so muß auch der "soziale" Wohnungsbau zurückgehen.
- Der freifinanzierte Mietwohnungsbau dagegen verringerte sich nur 1969/70, nahm aber seitdem wieder stark zu. Gründe dieser Steigerung auf die bisher unerreichte Rekordhöhe von 660 000 Wohnungen 1972 sind: hohe Inflationsraten seit 1970 und die Sicherheit weiter steigender Baupreise und Mieten, daher eines sicheren Absatzes auch von Wohnungen, die heute

- 1) Berechnet nach: Friedemann, Die Aktiengesellschaften der Wohnungsunternehmen im Spiegel ihrer Bilanzen 1965 und 1966, in: DW 5/1969, S. 190 f. "Man erkennt, daß die Rezession des Jahres 1960 auf die Aktiengesellschaften der Wohnungsunternehmungen keinen Einfluß gehabt hat. Es entstanden beträchtliche Umsatzerhöhungen und entsprechend verbesserte Jahresüberschüsse, die in entsprechenden Dividendenausschüttungen zum Ausdruck kamen." Ebenda, S. 191).
- 2) Hoffmann, Grund und Boden als Objekt der Kapitalanlage, in: DLZ 16.17/1972, S. 534.
- 3) BJ 1973, S. 56; "Spiegel" 30/1970, S. 38; vgl. hierzu ausführlicher Abschn. 3.21.
- 4) Monatsberichte der Bundesbank 10/1973, S. 48 *.

den Mietern bzw. Käufern noch zu teuer sind - zumal, da auch bis 1985 ein hoher Wohnungshedarf (nach der letzten Schätzung 535 000 Wohnungen pro Jahr)¹⁾ besteht. "Der freifinanzierte Wohnungsbau steht (...) stärker unter dem Zwang der 'Flucht in die Sachwerte' sowie unter der Erwartung künftiger Wertsteigerungen als unter dem Druck gegenwärtiger Bau- und Baufinanzierungskosten." ²⁾

Wohnungsbau-Fertigstellungen 1968-1972

	1968	1969	1970	1971	1972
Wohnungen, Tsd.	520	491	478	555	661
dar.: Sozialwohnungen, tsd.	153	134	107	116	·
dar.: in Eigenheimen, tsd.	214	204	196	224	250
Anteil öffentl. Mittel an der Finanzierung	11,5%	8,6%	7,3%	7,3%	·

Quelle: BJ 1973, S.43; Kornemann, Fehlsubventionierungen, S.65f.

Angesichts der vielen leerstehenden Wohnungen mit zu hohen Mieten seit 1970 /71, angesichts der in einigen Städten (nicht aber in den Wachstumszentren!) sich andeutenden Verminderung der Wohnungsnot, angesichts der wachsenden Bedeutung staatlicher Städte- und Wohnungspolitik (Stadtsanierung, Mohngehd, Wohnungsbauförderung) für den Absatz der Wohnungen stehen die Hausbesitzer einer bisher unerhörten Situation gegenüber: trotz Wohnungsnot stehen Wohnungen leer - "schon jetzt list] der Markt für freifinanzierte Wohnungen durchaus nicht mehr geneigt (...), jede Wohnung zu jeder Bedingung anzunehmen." ³⁾

1)"Wohnungsbedarfsprognose bis 1985" in: BBauBl 9/1972, S. 408 f.

2)"Kreditverknappung" in: BBauBl 11/1972, S. 500; vgl. auch Schneider, Wohnungspolitisches und Wohnungswirtschaftliches Geschehen, in: DLK 12/1972, S. 363 ff.

3) Binder, Hausbewirtschaftung, S. 401. Vgl. auch: "Hohe Mieten schwer anzubringen" in: BBauBl 11/1972, S. 501: "die guthürgerlich ausgestatteten Neubauwohnungen wurden trotz einer Miete, die zwischen 7 und 10 DM je qm lag, schnell vermietet. Bei Wohnungen mit "Mieten über diesem Preisniveau wurde der Absatz zunehmend schwieriger."

In dieser Situation fällt den Hausbesitzern, bedroht von den selbst erzeugten Absatzschwierigkeiten, nichts anderes ein, als die von ihnen so heftig bekämpfte SPD-Regierung um Hilfe anzufragen. Individualförderung - also staatliche Zuschüsse für all jene Mieter, die die zu teuren Wohnungen nicht bezahlen können, ist die Parole, auf die sich Hausbesitzer und Nationalökonom einigten, und der sich auch die um unternehmerische Freiheit berühten gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften anschließen.

Die Lage der Bauherren von Sozialwohnungen ist insofern besonders prekär, als durch die Bindungen der II. BVO in der Wohnungsbewirtschaftung derzeit kaum noch ein Profitspielraum steckt und die Bau-Finanzierungskosten schneller als die staatlichen Subventionen steigen. Der um die Effektivität der Subventionen besorgte Staat mutet den "sozialen" Bauherren zur Deckung von "Finanzierungslücken" (hohe Leihkapital-Beschaffungskosten, weit über Kostenvoranschlag gestiegene Baukosten und bisweilen Bewirtschaftungskosten, die die vorgeschriebenen Sätze übersteigen) gar zeitweilige Verringerung der Eigenkapitalverzinsung zu (sog. Aufwandsverzicht). In dieser Situation ist die Individualförderung, die an keinerlei staatliche Bedingungen gegenüber den Hausbesitzern gebunden ist, auch für die Sozialwohnungs-Besitzer das ideale Fernziel. - Die gegenwärtig prekäre Situation ist aber kurzfristig leichter zu beheben durch die Überwälzung der gestiegenen Bau- und Bewirtschaftungskosten auf die Mieter: im sog. "Mietkauf" wird bei etwas erhöhter Miete, verbunden mit einem Bausparvertrag, die Sozialwohnung langfristige an die Mieter verkauft. "Die zunehmenden Schwierigkeiten bei der Finanzierung des Mietwohnungsbaues, vor allem auch im Bereich der öffentlichen Förderung (Knappheit nicht nur bei den Subventionen, sondern auch vor allem im Bereich der Spitzenfinanzierung, Höhe der Kostenmiete, "Aufwandsverzichte" (...)) hatten in der Praxis bereits im vergangenen Sommer die Frage reifen lassen, ob nicht eine stärkere Beteiligung des Wohnungsinhabers an der Deckung der Gesamtkosten nötig und möglich sei." ¹⁾ Die Frage wurde positiv beantwortet: der Mieter kauft und zahlt.

1) Oschmann, Durch Miete zu Wohnungseigentum, in: DLK 10/1972, S. 292; vgl. auch "Tagesspiegel" von 25.10.1973, in dem berichtet wird, "der öffentlichen Hand stelle sich die Frage, ob mit derart hohen Subventionen wie sie zur Zeit der soziale Wohnungsbau verschlingt, weitergemacht werden können (...)" daß der soziale Wohnungsbau in anderen Bundesländern bereits zumr großen Teil gedeckt sei, und daß nur noch West-Berlin auf diesem Gebiet mit außerordentlich hohen Aufwand öffentlicher Gelder tätig sei." Mit der Umstellung der Förderungsform auf staatliche Zahlung der hohen (privaten) Hypothekenzinsen hat sich der Staat allerdings selbst in diese Lage manövriert.

3.4 Der Bodenkredit

3.4.1 Die Finanzierung von Mietwohngebäuden mit Leihkapital Allgemeines

Finanziert ein Kapitalist eine Investition mit Leihkapital, so entspricht grundsätzlich die Laufzeit des Kredites der geschätzten Lebensdauer des beliebigen Objekts; die erwirtschafteten Profite müssen mindestens Zins und Tilgung der Kredite und die "Abschreibung" (die dem jährlichen Verschleiß entsprechende Wertsumme) erbringen (Prinzip der "kongruenten Finanzierung" im Kreditgeschäft). Bei der Finanzierung von Mietwohnhäusern besteht durch die hohen Herstellungskosten ein hoher Bedarf an Leihkapital, das wegen der langen Lebensdauer der Häuser sehr lange gebunden bleibt. Bei der allgemein üblichen Form der Zins- und Tilgungszahlung in fixen Summen (Annuitäten) ist die reale Kreditlaufzeit von ca. 30 Jahren allerdings wesentlich geringer als die auf mindestens 100 Jahre geschätzten Lebensdauer der Häuser.

Die Risiken langfristiger Wohnungsbaukredite "weichen von denen des kurz- und mittelfristigen Bankgeschäfts erheblich ab: einerseits werden sie durch die Langfristigkeit und mangelnde Fungibilität der Investierung erhöht, andererseits durch Ertragskontinuität infolge der weitgehend unelastischen Nachfrage nach Wohnungen bzw. Wohnungsnutzung und die dingliche Sicherung als Grundpfandrecht vermindert." ¹⁾ Wegen langer Lebensdauer und Kreditlaufzeit einerseits, hoher Ertragsicherheit andererseits erhält Haus und Grundstück, nicht der Hausbesitzer den Kredit - nicht der Hausbesitzer, sondern die Wertsubstanz des Hauses und das grundrententrächtige Grundstück haften für die Sicherheit des verliehenen Geldes. Geht der Hausbesitzer bankrott, so fallen dem Kreditgeber Haus und Grundstück zu ("Grundpfandrecht") - der solchermaßen "dinglich gesicherte" Kredit heißt Hypothek. Hypotheken

1) Plett, "Kreditinstitute für die Wohnungswirtschaft", in: HwW Bd. 2, S. 965

können natürlich nur dann ausbezahlt werden, wenn Gelder dafür vorhanden sind. Die Kreditinstitute können für die langfristig gebundenen Hypotheken nur Gelder verwenden, die bei ihnen eingezahlt wurden als langfristige und ertragbringende Kapitalanlage. "Mithin kann zur Finanzierung einer Wohnung nur langfristiges Kapital verwendet werden. Solches Kapital kann nur Sparkapital sein, Kapital also, das durch Konsumverzicht entstanden ist."¹⁾ Nur die Banken und anderen Kapitalsammelstellen, deren Geldmittel sich aus längerfristigen Ersparnissen zusammensetzen - seien es Sparanlage, seien es Versicherungsbeiträge, seien es langfristig festgelegte Wertpapiere, - können Hypotheken ausgeben.

Die Bodenkreditinstitute nehmen die bei ihnen eingezahlten Gelder nur unter der Bedingung, daß sie langfristig gebunden sind und feste Zinsen haben: so können sie ihre ertraglosen Sicherheitsrücklagen gering halten. Da die Hausbesitzer ebenfalls ihre Profite tunlichst nicht durch Sicherheitsrücklagen beschnitten sehen wollen, sind sie interessiert daran, "langfristige, stabile und möglichst unkündbare Finanzierungsmittel" ²⁾ zu erhalten.

Wegen der hohen Herstellungskosten und dem ständigen starken Wohnungsbedarf sind zur Finanzierung des Wohnungsbaus, die im Kapitalismus zu einem beträchtlichen Teil mit Leihkapital vonstatten geht, ständig große Mengen von Sparkapital erforderlich. Dies ist um so mehr der Fall, als es für einen Hausbesitzer wesentlich profitabler ist, "wenn er unter Heranziehung von möglichst viel Fremdkapital mehrere Häuser baut", statt "unter geringer Heranziehung von Fremdkapital nur ein Haus" ³⁾ zu bauen. Selbst wenn die Hypotheken-

1) Jaschinski/Klein, Finanzierung des Wohnungsbaues, in: HwW Bd. 2, S. 608

2) Hoffmann, Grund und Boden als Objekt der Kapitalanlage, in: DLK Nr. 16-17/1972, S. 531; Vgl. hierzu insgesamt: Jaschinski, Finanzierung des Wohnungsbaues, S. 9 ff.; Kiock, Objekt- und Unternehmensfinanzierung, S. 48 f.; Schiebel, Rolle des Zinses in der Wohnungswirtschaft, in: DLK 5/1972, S. 137 ff.

3) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 298

zinsen (wie 1972/73) sehr hoch liegen, die Profite aus Neubauvermietung für den Hausbesitzer dadurch wesentlich geschmälert werden, so lassen zukünftig steigende Mieten diesen augenblicklichen "Gewinnverzicht" um ein vielfaches belohnen, und nach Rückzahlung der Kredite hat der Hausbesitzer trotz geringen Eigenkapital- Aufwands mehrere Häuser.

Ersparnisse zu längerfristiger Aufbewahrung bilden aber vorwiegend Personen, die vom Verkauf der eigenen Arbeitskraft oder der Produkte eigener Arbeit leben, dabei gut verdienen, und die die Überschüsse nicht in ihrem Arbeitsbereich anlegen können. Nur so weit gut verdienende Angestellte und Beamte und vor allem der sogenannte Mittelstand genügend überschüssige Gelder in Banken und Versicherungen langfristig anlegen, können Hypotheken aus privaten Geldern "refinanziert werden" - stehen nicht genügend zur Verfügung, so muß der Staat mit eigenen Mitteln einspringen, da sonst mit den Kreditzinsen die Mieten enorm steigen und die Wohnungsnot rasch zunimmt. Daher fördert der Staat das private langfristige Sparen ganz besonders (z.B. mit steuerlicher Subvention).

Die Hypothek

Seit der Staat systematisch Wirtschafts- und Sozialpolitik betreibt, sind daher die Verabgabebedingungen der Hypotheken im Interesse der Sparer staatlich geregelt: Grundsätzlich dürfen Sparkassen, Hypothekenbanken und Versicherungen nur erstrandige Hypotheken, allenfalls noch staatlich verbürgte nachrangige Hypotheken ausleihen - nur Bausparkassen (bei denen die Gelder der Baunerren selbst gesammelt werden) dürfen II. - rangige Hypotheken ausgeben (vgl. Abschnitt 3.433).

Grundsätzlich können "Grundstücke (...) mehreren Gläubigern jeweils für bestimmte Summen in einer bestimmten Rangordnung verpfändet werden." ¹⁾ Die erstrandige Hypothek beträgt im

1) Steffan, "Begriff und Funktion des Realkredits", S. 16.

allgemeinen maximal 50-60 % des vom Kreditgeber geschätzten Werts von Grundstück und Haus (in unserem Beispiel S. 184 ff.: 37 %).

"Das Prinzip der ersten Hypothek besagt, daß sie nur so hoch festgesetzt werden darf, daß auch im Zeitpunkt einer volkswirtschaftlichen Depression der Erlös aus dem Verkauf oder der Zwangsversteigerung des beliehenen Grundstücks den Kapitalbetrag des Darlehens zuzüglich etwa aufgelaufener Zinsrückstände und der Kosten der Rechtsverfolgung in voller Höhe erbringt und ferner, daß der laufende Ertrag des Objekts auch in einem Tiefstand der volkswirtschaftlichen Konjunktur ausreicht, um das Darlehen in der vereinbarten Höhe nachhaltig zu bedienen".¹⁾

Die zweitstellige Hypothek besitzt nicht die absolute Sicherheit der erststelligen. Gleichwohl läßt sich annehmen, daß (zumal angesichts ständig steigender Mieten und "Ertragswerte" der Miethäuser und Grundstücke) auch die im nachstelligen "Beleihungsraum" zwischen 50 und 80 % des Haus- und Grundstückswert angelegte Gelder selbst in ökonomischen Krisen und bei schlechter Hausbewirtschaftung praktisch nicht verloren gehen. Immerhin ist das Risiko hier höher. Neben Bau- und Sparkassen erteilen nur Geschäftsbanken und private Hypothekengeber ungesicherte II. Hypotheken. Bodenkreditinstitute dürfen (zur Sicherheit ihrer Sparer) nur dann nachrangige Hypotheken ausgeben, wenn der Staat dafür eine Bürgschaft erteilt. Ein ganz beträchtlicher Teil der II. Hypotheken wird zudem vom Staat verliehen.²⁾

Hatte im 19. Jahrhundert der Staat seine Aktivitäten in bezug auf Bodenkredit beschränkt auf die rücksichtslose Verfolgung säumiger Schuldner, so sucht er seit der Jahrhundertwende nicht nur die Eigentumsrechte des Bodenkredits zu garantieren, sondern vor allem die Sicherheit der Kapitalanlagen mittelständischer Sparer und Hausbesitzer zu erhöhen. Dem dient nicht nur die Vorschrift, daß Bodenkreditinstitute (die ja Spargelder sammeln) nur sichere Hypotheken ausgeben

1) Jaschinski, "Finanzierung des Wohnungsbaues", S. 14

2) Vgl. Richardt/Weber, "Bau- und Grundstücksfinanzierung", S. 230 f.; Steffan, "Begriff und Funktion des Realkredits", S. 29 ff.; derselbe, "Bodenrecht und Bodenkredit", S. 403 f.

ben dürfen - die Hypothekenbedingungen (Laufzeit, Beleihungsobjekte etc.) sind im Interesse der Sparer wie der Hausbesitzer insgesamt staatlich geregelt. Diese staatlichen Sicherheitsvorschriften erhöhen den Zufluß von Spargeldern in die Bodenkredit-Institute, liegen daher auch in deren Interesse und folgen meist nur den ohnehin praktizierten Geschäftsprinzipien.

Die Zinsen der Hypotheken richten sich einerseits nach den Zinsen der Refinanzierungsmittel (Spareinlagen, Pfandbriefe etc.); andererseits nach dem allgemeinen Durchschnittsprofit und der Lage auf dem Kapitalmarkt. "Der Hypothekenzins hat im Laufe der letzten Jahrzehnte zwischen 4 und 12 % geschwankt"¹⁾ Die Hypothekenzinsen von Versicherungen und Hypothekenbanken, seien sie staatlich oder privat und der Sparkassen liegen immer ungefähr gleich hoch. Soweit nachstellige Hypotheken nicht staatlich verbürgt sind, oder von Bausparkassen gegeben werden, haben sie einen um ca. 1 % höheren Zinssatz als die I. Hypotheken. Der Abstand zwischen Hypothekenzins und dem der Refinanzierungsmittel (Spareinlagen, Versicherungsbeiträge, Pfandbriefe), der echte Profit der Kreditgeber, liegt bei Hypothekenbanken je nach Marktlage zwischen 0,5 und 1 %, bei Versicherungen etwas höher, bei Sparkassen um 3 % (dafür müssen Versicherungen und vor allem Sparkassen ständig größere Mengen flüssiger Geldmittel in Reserve halten, die keine Zinsen bringen).

Die Höhe der Tilgung wächst mit dem Risiko der Hypothek; so "beträgt die Höhe der Tilgung bei Wohnungsbauhypotheken in der Regel 1 %, bei gewerblichen Beleihungen normalerweise 1,5 bis 2 %, und bei Industriebeleihungen auch mehr." ²⁾

Die Hypotheken werden bei Hypothekenbanken, Sparkassen und Versicherungen nicht zu 100 %, sondern nur zu einem geringeren Satz (z.B. 95 %) ausbezahlt; die Höhe dieses Auszahlungskurses

1) Kummert, "Private Hypothekenbanken", S. 780

2) ebenda, S. 782

hängt ab von der Lage auf dem Kapitalmarkt und den Möglichkeiten der Beschaffung von Refinanzierungsmitteln. Die Differenz zwischen nomineller Höhe der Hypothek und Auszahlungskurs, das sogenannte "Damnum", soll bei Hypothekenbanken die Kosten der Geldmittelbeschaffung decken (Ausgabe von Wertpapieren, Personalkosten etc.). Das Damnum dürfte bei Hypothekenbanken teilweise, bei Sparkassen und Versicherungen gänzlich Profit sein.¹⁾ - Erst die Berechnung der Hypothekenzinsen auf den Auszahlungskurs ergibt die effektiv zu zahlenden Zinsen (z.B.: 8 % nominelle Zinsen - Auszahlungskurs 93 % - 8,6 % Effektivzinsen).

Eine Ausnahme sind in jeder Hinsicht die Bauspar-Darlehen. Die Bausparkassen sind, ob in privatem oder staatlichen Besitz, ganz auf das Geschäft mit nachstelligen, auch unverbürgten Hypotheken festgelegt, beliehen werden vorwiegend Eigenheime. Die Bauspar-Darlehen haben durchweg 7 % Tilgung und 4,5 bis 5 % Zinsen, sind also schon nach 12 Jahren zurückgezahlt; sie werden zu 100 % ausbezahlt - allerdings muß der Darlehensnehmer allerlei Bearbeitungsgebühren (über 3 % der Darlehenssumme) zahlen.²⁾

- 1) Die Wertpapiere der Hypothekenbanken (Pfandbriefe und Kommunalobligationen) werden, wenn großer Absatz erwünscht und profitabel ist, unter ihrem Nennwert (z.B. zu 98%), also mit Rabatt verkauft; der Hypotheken-Auszahlungskurs liegt um 2 und mehr % tiefer; die Differenz steckt die Bank ein. Bei Sparkassen und Versicherungen ist das anders: Rüchardt/Weber, "Bau- und Grundstücksfinanzierung", S. 240 vermerken zurückhaltend: Obwohl den Sparkassen und Versicherungen die Refinanzierungsmittel im Gegensatz zu den Pfandbriefinstituten ohne Abschlag zur Verfügung steht, werden auch deren Darlehen nicht zum vollen Nennwert ausbezahlt." - vgl. auch Michaelis, Sparkassen, S. 1014, der zur Begründung behauptet, auch die Sparkassen hätten "Kapitalbeschaffungskosten" - man fragt sich, welche.
- 2) Culp/Geiger, "Bausparkassen", S. 1023 ff; Hellwig, "Lebensversicherung und Wohnungsbau," in: HwW Bd. 2, S. 1019 ff; Herold, "Sparkassen", in: HwW Bd. 3 S. 1373 f; Jenkins, "Strukturwandlungen in der Realkreditwirtschaft", in: DLK Nr. 12/1970, S. 343 ff und S. 348; Knacke, "Hypothekenbanken, S. 45 ff und S. 83 f; Kummert, "Private Hypothekenbanken S. 761 ff und S. 778 ff; Kurth, "Kreditangebot der Sparkassenorganisation", in: DLK 5/1971, S. 108ff.; Michaelis, "Erste und zweite Hypothek" in: DLK 17/1971, S. 490f; Rüchardt/Weber, "Bau- und Grundstücksfinanzierung", S. 235 ff; Spelsberg, "Öffentlich-rechtliche Bodenkreditinstitute", S. 896 f; Steffan, "Begriff und Funktion des Realkredits", S. 30 ff und S. 90 ff.

Refinanzierung der Hypotheken

Bausparkassen und Versicherungen erhalten ihre Mittel aus Zahlungen, die vertraglich gebunden sind (oder, im Fall der Sozialversicherung, eine staatlich dekretierte und garantierte Abzweigung vom Lohn); sie haben einen sicheren Mittelzufluß, doch die Entwicklung der Neuabschlüsse ist unsicher und schwer schätzbar. Die Entwicklung der Einlagen bei Sparkassen ist insgesamt unsicher, wenngleich sie langfristig ständig wachsen. - All diese Kapitalsammelstellen haben auf ihr Mittelaufkommen keinen unmittelbaren Einfluß. ¹⁾

Anders verhält es sich bei den Hypothekenbanken: sie beschaffen sich ihre Mittel, indem sie Wertpapiere verkaufen:

- Pfandbriefe, die nur ^{der} Refinanzierung von erststelligen Hypotheken dienen, und die dadurch besonders sicher sind; zudem haftet die gesamte Masse der erststelligen Hypotheken einer Bank, nicht nur eine einzelne Hypothek, für einen Pfandbrief.
- Kommunalobligationen, aus deren Aufkommen die Hypothekenbanken langfristige Kredite an die Gemeinden geben (welche dafür mit ihrem Steueraufkommen haften), die aber zu einem kleineren Teil auch zur Refinanzierung von staatlich verbürdeten nachstelligen (Ib) Hypotheken dienen; für die Sicherheit der Kommunalobligationen haftet also der Staat.²⁾

1) Nullau, "Die Finanzierung des Wohnungsbaues 1965", in: DIW-Vjh Nr. 1/1965, S. 69.

2) Im Folgenden werden Pfandbriefe und Kommunalobligationen, die außer in der Art ihrer Deckung grundsätzlich keine Unterschiede aufweisen, als Pfandbriefe bezeichnet, soweit sie der Refinanzierung von Hypotheken dienen. - Die staatlichen Bodenkreditinstitute beschaffen sich einen Teil ihrer Mittel auch durch Aufnahme langfristiger Darlehen, vorwiegend bei staatlichen Institutionen; diese Mittel werden vorwiegend zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen u.ä. verwandt. Da hierbei die Hypothekenbanken nur als Verteiler staatlicher Gelder dienen (sie verteilen auch die staatlichen Wohnungsbaudarlehen), vernachlässigen wir diesen Aspekt. Langfristige Darlehen und durchlaufende Kredite (vor allem staatliche Wohnungsbaudarlehen) machten 1969 je 1/4 des Mittelaufkommens staatlicher Bodenkreditinstitute aus (Redemann, "Die Bilanzen öffentlich-rechtlicher Grundkreditanstalten 1969, in: DLK Nr. 23/1970, S. 695 f). Bei privaten Hypothekenbanken sind langfristige Darlehen mit (1968) knapp 5 % des Mittelbestandes praktisch bedeutungslos (Vol. Pfeiffer, "Die privaten Hypothekenbanken in einer wachstumsorientierten Wirtschaft, in: DLK 17/1969 S. 494.

Die Pfandbriefe haben relativ hohe unveränderliche Zinsen (5-8,5 %). Sie werden von den Hypothekenbanken direkt, vor allem aber über die Filialen von Geschäftsbanken und Sparkassen verkauft, welche dafür den Verkaufsprofit ("Bonifikation") einstecken. In Zeiten des Kapitalmangels werden sie oft mit Rabatt (z.B. 2 %, d.h., 98 % Auszahlung) verkauft. Sie haben eine Laufzeit von 35 bis 75 Jahren und können von ihren Käufern nicht gekündigt werden. Da sie an der Börse gehandelt werden, kann sie der Sparer gleichwohl verkaufen, erleidet allerdings bei Pfandbriefen mit niedrigen Zinsen (z.B. 5 %) oft erhebliche Verkaufsverluste, da deren Börsenkurse niedrig sind. Hypothekenbanken kaufen vielfach Pfandbriefe zum Nennwert (100 %) zurück - hauptsächlich, um eine Emission langsam zu tilgen, bisweilen auch, um ein sehr starkes Absinken der Börsenkurse zu verhindern, das "das Ansehen" dieser Wertpapiere schwächen und damit ihre Verkaufschancen senken würde ("Kurspflege").

Die Hypothekenbanken können grundsätzlich jeden Pfandbrief kündigen, d.h., zurückkaufen. "Das vom Bodenkreditinstitut unkündbare, vom Schuldner aber nach einer gewissen Sperrfrist - üblich waren 10 Jahre - kündbare langfristige Tilgungsdarlehen erforderte als konkruierte Refinanzierung den vom Pfandbriefgläubiger unkündbaren, vom Bodenkreditinstitut jedoch spätestens nach der gleichen Sperrfrist kündbaren Pfandbrief".¹⁾ Die Hausbesitzer werden ihre Hypotheken dann kündigen, wenn neu aufgenommene Hypotheken niedrigere Zinsen kosten - und dann werden die Hypothekenbanken auch die hochverzinslichen Pfandbriefe kündigen. Pfandbriefe mit niedrigen Zinsen werden die Hypothekenbanken jedoch tunlichst nicht zurückkaufen (abgesehen von der selten eintretenden "Kurspflege"), ebenso wenig, wie Hypotheken mit geringen Zinsen von den Hausbesitzern gekündigt werden. "Das Liquiditäts- und Zinsrisiko wird also vom Investor auf den Sparer abgewälzt".²⁾ Während bei

1) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 321.

2) Steffan, Begriff und Funktion des Realcredits, S. 102.

niedrigen Hypotheken- und Pfandbriefzinsen, also "bei steigendem Hypothekenbedarf oft der Pfandbriefabsatz stagnierte",¹⁾ ist bei hohen Zinsen die Nachfrage nach Hypotheken geringer, und also werden die Banken weniger Pfandbriefe ausgeben, obwohl gerade dann die Kauflust steigt.

Da "nur dann dem Grundbesitz langfristiges Sparkapital zugeführt werden kann, wenn den Vorstellungen des anlage-suchenden Publikums auf weitestgehende Sicherstellung des Kapitals entsprochen wird,²⁾ kontrolliert der Staat Emission und Deckung von Pfandbriefen, die Banken sprechen Emissionen untereinander ab. - So sind Pfandbriefe und Kommunalobligationen insgesamt eine sehr sichere Geldanlage, und seit den 20iger Jahren geben sie auch relativ hohe Gewinne. Banken und Versicherungen, die genötigt sind, einen Teil ihrer Reserve sehr sicher ("mündelsicher") anzulegen bzw. die die Leichtigkeit und Sicherheit dieser Profitmöglichkeit lockt, kaufen daher vor allem seit den 20iger Jahren große Mengen von Pfandbriefen und Kommunalobligationen ("Rentenwerten"). So kam es, "daß sich vor dem ersten Weltkrieg rund 84 % und auch 1931 noch rund 51 % aller Rentenwerte im unmittelbaren Besitz des inländischen Privatpublikums befanden, während für Ende 1960 ein Depotbesitz von Privatpersonen und Wirtschaftsunternehmen an inländischen Rentenwerten von nur rund 23 % des Umlaufs ermittelt wurde (...) [und sich] rund 65 % der Rentenwerte im Bestand von Kreditinstituten, von Versicherungsunternehmen aller Art und von Bausparkassen befanden." 3).

Der Anteil von Grundrente und Profit aus Miethaus- Verwertung, der über die Hypothekenzinsen an die Banken und Versicherungen fließt, wird also zu einem Teil an die Depositeure weitergegeben - an die Versicherten, die Sparer, die Pfandbriefkäufer; das sind aber keineswegs nur Sparer aus Mittelschichten und gutverdienende Lohnabhängige, sondern auch und wiederum die Banken und Versicherungen selbst.

1) Kummert, Private Hypothekenbanken, S. 321

2) Letschert, Der Pfandbrief, S. 80

3) ebenda, S. 82

Den anderen Profitteil aus den Zins- und Tilgungseingängen stecken die staatlichen und privaten Hypothekengeber direkt ein - das Hypothekendamnum (d.h., die Differenz zwischen nomineller Darlehenshöhe und Auszahlungskurs), die Bearbeitungsgebühren und schließlich die Zinsspanne (die Differenz zwischen den Zinsen von Hypothek und Refinanzierungsmitteln); die Hypothekengeber bestreiten damit ihre Kosten und machen noch einen beachtlichen Profit(vgl. Abschnitt 3.433) ¹⁾

3.42 Zur Geschichte des Bodenkredits

Bis in die Zeit des Merkantilismus bauten städtische Bürger für Eigenbedarf; die Stadtbewohner ohne Bürgerrecht wurden in von der Stadt bzw. dem Grundherren gebauten primitiven Wohnungen zu billiger Miete untergebracht. Nur selten - meist in Notlagen- wurdeKredit zum Häuserbau aufgenommen; das geschah dann meist durch Verkauf eines Teils der Grundrentenerträge aus dem Haus, welcher die nötige Bausumme erbrachte. Der Kreditbedarf war , zumal angesichts des langsamen Städtewachstums, minimal und wurde durch reiche Bürger gestillt, die ihr Geld ertragbringend anlegen wollten. Feudalherr oder Gemeinderat lezten Höchstzinsen von meist 5-6 % fest und bestimmten, daß Kredite getilgt werden mußten.

Erst seit der Mitte des 18. Jhr. verbreitete sich in den größeren Städten der Mietwohnungsbau; der Bedarf an Baukredit nahm zu und wurde angefaßt durch die Spekulation auf das Wachstum der bislang niedrigen Grundrenten. Zunächst (seit 1748) in Preußen, dann in anderen deutschen Ländern hoben die Feudalherren zwecks Förderung von Gewerbe und Häuserbau die bisherigen Verschuldungsbeschränkungen auf:

1) Vgl. hierzu insgesamt : Knacke, Hypothekenbanken, S. 34 ff; Kummert, Private Hypothekenbanken, S. 751 ff und 804 ; Nullau, Finanzierung des Wohnungsbaues, 1965, in: DIW/Vjh Nr. 1/1965, S. 69 ff; Spelsberg, Öffentlich- Rechtliche Bodenkreditinstitute, S. 836 ff und S. 898; Steffan, Begriff und Funktion des Realcredits, S. 58 f, S. 94 ff und S. 118; derselbe, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 314 ff und S. 403 ff.

In praktisch unbegrenzter Höhe konnten die Hypotheken aufgenommen werden, die nicht getilgt werden mußten. Bau-spekulant^{en} konnten nun die (bei relativ niedrigen Zinsen) lästige Hypothekentilgung einsparen. 1)

Mit wenig Eigenkapital bauten oder kauften sie auf Kredit Häuser, spekulierend auf die steigenden Mieten, die nicht nur die hohen Zinslasten, sondern auch einen saftigen Profit erbringen sollten. Weiterhin wurde die Bevorrechtigung der Bauhandwerker- Forderungen an den Bauherren abgeschafft, so daß faktisch die Forderungen der Kreditgeber gegenüber denen der Bauhandwerker bevorzugt waren. Damit war die Grundlage für den Bauschwindel der Hypothekenbanken bis 1918 gelegt. Grundsätzlich alle auf einem Grundstück lastenden Schulden wurden nun in ein öffentlich (d.h., Interes-senten) zugängliches "Grundbuch" eingetragen, und alle Hypothekenschuldforderungen konnten eingeklagt und mit Staats-gewalt durchgesetzt werden 2)

Die Entstehung des Städtischen Bodenkredits im 19. Jh., Ent-wicklung bis 1914.

Dem im 19. Jh. zunehmenden Leihkapitalbedarf durch starken Mietwohnungsbau in den wachsenden Städten kamen als erste der "Kapitalsammelstellen" die Sparkassen nach. Sie waren Ende des 18. Jh. aus staatlichen Leihkassen, gemeindlichen Waisenkassen (die Mündelgelder verwalteten) usw. entstanden und kamen nach den Steinschen Gemeindereformen in Eigentum und Verwaltung der Gemeinden. Sie sammelten kleine Sparbeträge, für die sich Banken nicht interessierten und lezten sie an "in mündelsicheren Werten - Anleihen an die öffentliche Hand

- 1) "Künftig war es möglich, Kaufgelder als Dauerverschuldung eines Hauses stehen zu lassen und alle kommenden Geschlechter von Mietern zur Weiterverzinsung und zu einer Art nimmer-endender Pfandbrieflicher Leibeigenschaft zu zwingen". (Hegemann, Das steinerne Berlin, S. 118)
- 2) Vgl. hierzu: Damaschke, Bodenreform, S. 142ff; Hegemann, S. 117fff; Jenkins, Strukturwandlungen in der Realkredit-wirtschaft, in: DLK Nr. 12/1970, S. 343; Steffan, Boden-recht und Bodenkredit, S. 255 ff.

sowie erststelligen Hypotheken "1) - kamen also dem Kreditbedürfnis des Staats wie der Wohnungskapitalisten nach (deren Eigenkapital in der ersten Hälfte des Jahrhunderts immer noch so groß war, daß eine I. Hypothek zur Finanzierung ausreichte).²⁾

Das rasche Städtewachstum in der 2. Jahrhunderthälfte ließ den Bedarf an Leihkapital für Wohnungsbau enorm wachsen, zumal steigende Mieten hohe Verschuldung erlaubten - gleichzeitig wuchs die Menge verfügbarer Gelder in Händen des besitzenden Bürgertums. Ein Teil dieser Gelder wurde zwecks Alterssicherung bei Lebensversicherungen einbezahlt und war dort per Vertrag langfristig festgelegt, konnte also von den Versicherungsunternehmen teilweise für langfristige Wohnungsbaukredite verwendet werden. Die Versicherungen gaben und geben nur erststellige Tilgungshypotheken mit 20-30 Jahren Laufzeit aus; ein weiterer Teil ihrer Kapitalreserven wurde für mittelfristige Kredite (5-10 Jahre Laufzeit) verwendet, und ein weiterer Teil in leichtverkäuflichen, vom Staat als deckungsfähig anerkannten Wertpapieren (z.B. Staatsanleihen, Pfandbriefen) angelegt. Neben Lebensversicherungen legten auch andere Versicherungen einen kleinen Teil ihrer Gelder in Hypotheken an.³⁾

1) Jenkins, in: DLK 12/1970, S. 345 - so schrieb es z.B. das preußische Sparkassenaufsichtsgesetz von 1838 vor.

2) die Sparkassen-Einlagen betrugen 1835: 56 Mio.; 1875: 1870 Mio., 1910: 16.780 Mio. Mark; Hypotheken auf städtische Grundstücke machten in Preußen 1856 23 %, 1914 42 % aller Kapitalanlagen der Sparkassen aus. (Eisfeld, Sparkassen, in: HwS Bd. 9, S. 669; vgl. auch Herold, Sparkassen, in: HwW S. 1371 f; Jenkins, in: DLK 12/1970 S. 345)

3) Zwischen 1870 und 1914 "nahm der Anteil der Hypothekendarlehen an den Vermögensanlagen ständig zu; in der Lebensversicherung von rund 75 Prozent auf 85 Prozent, in der Schadenversicherung von rund 40 Prozent auf über 50 Prozent (...). Die verstärkte Hinwendung zum Realkredit steht im engen Zusammenhang mit dem Wachstum der großen Städte und der Entstehung eines breiten organisierten Hypothekenmarktes, der - diese Erwägung war für die Schadenversicherung wichtig - den Hypothekendarlehen einen höheren Grad von Liquidität verlieh, als ihrem meist langfristigen Charakter entsprochen hätte."

Bargen/Müller, Individualversicherung, S. 1063; vgl. ebd. S. 1061 ff; Braeß, Lebensversicherungen, in: HwS Bd. 6, S. 546 ff; Hellwig, Lebensversicherungen, in: HwW Bd. 2, S. 1018 f; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 326

Ein beträchtlicher Teil des großen Bedarfs an Wohnungsbau-Hypotheken wurde von Hypothekenbanken gestillt, die vor allem in den Zeiten des raschesten Städtewachstums entstanden -" hauptsächlich in zwei Gründungswellen zwischen 1862 und 1872 und zwischen 1894 und 1896. (...) Hinter ihnen stand im wesentlichen private Initiative und privates Kapital: Bankiers, die großen Aktien- Geschäftsbanken und Industrielle". 1)

In ihrer Geschäftstform folgten die Hypothekenbanken den sogenannten "Landschaften": dies waren staatlich verfügte Zusammenschlüsse der Rittergutsbesitzer, mit denen gegen Ende des 18. Jh. die Feudalklasse der Verschuldung ihrer Güter Herr zu werden versuchte. Die Landschaften teilten an ihre Mitglieder einheitliche Hypotheken- Pfandbriefe bis zu 60 % des Werts der Rittergüter aus, durch deren Verkauf die Gutsbesitzer ihren Kreditbedarf stillten; für die Sicherheit der Pfandbriefe und ihrer Zinsen (die Gutsbesitzer zahlten um 4 % pro Jahr an die Pfandbriefkäufer) bürgten nicht mehr die einzelnen feudalen Großgrundbesitzer, sondern ihre Genossenschaft: die Landschaft. - Wie die Landschaften, so verkauften auch die Hypothekenbanken Pfandbriefe, die von der gesamten Masse der von ihnen mit erststelligten Hypotheken beliehenen Grundstücke und Gebäude gedeckt waren; im Gegensatz zu den Landschaften zahlten sie aber die Hypotheken in Bargeld aus und suchten selbst beträchtliche Gewinne zu erwirtschaften.

Die Zinsen der Hypotheken- Pfandbriefe lagen über den von Sparkassen und Versicherungen bezahlten. Da die Hypothekenbanken ihre Gelder aus kleinbürgerlichen Ersparnissen bezogen, überstanden sie die durch Aktienschwindel hervorgerufene Gründerkrise von 1873 unangefochten: rasch wurde nun Pfandbriefkauf zur bevorzugten kleinbürgerlichen Kapitalanlage, und das Geschäft der Hypothekenbanken weitete sich enorm aus. "Zwischen 1875 und 1913 stammte zeitweise der größere Teil, mindestens aber die Hälfte des organisierten Bodenkredits aus Pfandbriefmitteln". 2)

1) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 311.

2) ebenda, S. 304; vgl. S. 327: "nach 1873 drängte sich (...) das aus dem Schiffbruch der Aktien- Spekulation gerettete Kapital unaufhaltsam in hypothekarische Anlagen".

Die Profitspanne zwischen Pfandbrief- und Hypothekenzins betrug ca. 1 %. Zunächst wurden Tilgungshypotheken, seit den 80er Jahren aber vorwiegend "ewige" Festhypotheken gegeben.

Die meisten Bauherren spekulierten auf die durch steigende Mieten bei intensivster Bebauung steigenden Gebäude- und Bodenwerte. Sie bauten, um zu verkaufen - die Kreditbedingungen interessierten sie daher wenig. Ihnen kam es darauf an, die Grundstücke und Häuser möglichst hoch mit Hypotheken zu belasten, um sie durch geringes Eigenkapital leichter verkäuflich zu machen; je geringer zudem das für den Bau eines Hauses nötige Eigenkapital, desto höher ist die Rate des durch den spekulativen Weiterverkauf realisierten Profit. Die Bodenspekulanten nahmen Festhypotheken auf, ersparten sich also die Tilgungskosten (die ja bei hohen Krediten ziemlich hoch waren), steckten sie als Profit in die eigene Tasche. "Der spekulative Handel mit den Grundstücken macht auch die Verschuldung zu einer dauernden." ¹⁾ In deutschen Mittelstädten lag um die Jahrhundertwende die Verschuldung von Neubauten bei 75 %, in Großstädten (mit dem stärksten Bevölkerungs- und Mietwachstum) bei 90 % und höher. ²⁾

Das Interesse an hoher Verschuldung der Grundstücke und Häuser hatten die Hypothekenbanken mit den Hausbesitzern gemeinsam, denn je höher die Verschuldung, desto höher mit den Zinszahlungen der Profit der Hypothekenbank. Desto höher ist aber auch das Risiko der vom Hypothekengeber abhängige Hausbesitzer - Kündigung der Hypothek und geringfügige Erhöhung

- 1) Reich, Wohnungsmarkt in Berlin, S. 34; vgl. auch Damaschke, Bodenreform, S. 146 f: "Erst die Hypothek macht den Boden zu einer leichtverkäuflichen Ware. Indem man auch große Gelände durch die Hypothekar-Belastung mit verhältnismäßig kleinen eigenen Mitteln erwerben kann, wächst der Kreis derer, die in Terrains zu "arbeiten" vermögen".
- 2) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 299; Reich, S. 33 - Wenn ein Wohnungskapitalist mit einem Kapital von 100 000 M. 10 Häuser zu 100 000 M mit 30 % Hypotheken und 10 % (also je 10 000 M) Eigenkapital baut und nach 5 Jahren durch Verkauf eine Preissteigerung von je 20 %, also 10x 20 = 200 M realisiert, so hat er einen 5fach höheren Spekulationsprofit realisiert als ein Bauherr, der mit 100 000 M zwei Häuser mit 50 % Hypotheken, 50 % Eigenkapital baut und nach 5 Jahren 2x 20 000 M durch Verkauf realisiert. - Sinken allerdings die Mieten 10 bis 15 %, so kann der eine Hausbesitzer bankrott sein, während zur Zahlungsunfähigkeit des anderen eine (äußerst unwahrscheinliche) Mietsenkung von 40 - 45 % notwendig wäre.

der Zinsen kann ihren Ruin bedeuten; desto höher schließlich auch das Risiko der Pfandbriefbesitzer, da schon geringe Mietsenkungen allgemeinen "Wertverfall" der massenhaft zur Zwangsversteigerung kommenden Häuser, dadurch aber Gefährdung der Hypothekensicherheit und damit der Pfandbriefe bedeuten konnte.

Hier mußte der Staat eingreifen, sobald er auf die Unterstützung der kleinbürgerlichen Sparer angewiesen war. Zunächst hatte in den 1860er Jahren der Staat den kapitalistischen Unternehmern, also auch den Bodenkreditinstituten freie Bahn gelassen: Gründung von Aktiengesellschaften bedurfte nicht mehr staatlicher Zulassung, sondern war lediglich an die Einhaltung bestimmter Geschäftsgrundsätze gebunden. Verpflichtete sich ein Bodenkreditinstitut durch Satzung, nur erststellige Hypotheken auszugeben, und erlegte sich eine Hypothekenbank zusätzlich auf, alle Pfandbriefe durch Hypotheken zu decken, so mußte sie zugelassen werden. Das Geschäftsgebaren blieb frei von staatlicher Kontrolle, denn der Staat bezweckte nur Eines: "die Kreditgewährung für Liegenschaften zu erleichtern".¹⁾ Lediglich über Emission und Umlauf von Pfandbriefen machte er Vorschriften: Pfandbriefe konkurrierten mit Staatsanleihen, und der Staat wollte einen gewissen Einfluß auf seine Möglichkeiten der Mittelbeschaffung behalten.

Ende der 1870er Jahre war eine Immobilienkrise ausgebrochen, verursacht durch den großen Andrang des Kapitals nach 1873 ins Wohnungsbaugeschäft, d.h., durch die mit starker Bautätigkeit zeitweilig sinkenden Mieten und Bodenpreise. Nicht nur viele Hausbesitzer, sondern auch drei Hypothekenbanken waren dadurch bis in die 1880er Jahre in Konkurs geraten. Die Sicherheit kleinbürgerlicher Kapitalanlagen in Hausbesitz und Pfandbriefen schien gefährdet, die Kleinbürger wurden aber angesichts der wachsenden Arbeiterbewegung als Bündnispartner des Kapitals dringend gebraucht. 1893 und 1900 (Normativbestimmungen und Hypothekenbank-Gesetz - HBG) wurde daher der Schutz der Pfand-

1) O. Kämper 1938, zitiert nach Jenkins, Strukturwandlungen der Realcreditwirtschaft, in: DLK 12/1970 S. 343

briefbesitzer und der Hausbesitzer gesetzlich vorgeschrieben. Staatliche Kontrolle der Pfandbriefdeckung mit erstrangigen Hypotheken, vorrangige Behandlung bei Konkursen von Hypothekenbanken; Hausbesitzer waren mindestens 10 Jahre vor Hypothekenkündigung geschützt; Festlegung der Hypothekenbanken auf diesen Geschäftszweig. Die Vorschriften entsprachen weitgehend der bisherigen Geschäftspraxis und gaben den Hypothekenbanken, nunmehr eine der stärksten Gruppen des Finanzkapitals und eng mit dem Großkapital verflochten, in einem entscheidenden Punkt volle Freiheit: sie konnten den Schätzwert von Häusern und Grundstücken nun praktisch nach eigenem Belieben festlegen. Nun erst wurden jene auf überhöhten Schätzungen basierenden Scheinhypotheken möglich, deren Zinsen oft erst durch Mietsteigerungen realisiert werden konnten, so "daß auch die Hypothekengläubiger in hervorragendem Maße an dem unverdienten Wertzuwachs teilnehmen" ¹⁾ konnten. Durch überhöhte Hypotheken wurde erst der großangelegte Bauschwindel bis 1918 ermöglicht; - die neuen gesetzlichen Bestimmungen wurden von den Hypothekenbanken überaus positiv beurteilt. ²⁾

Ebenfalls um die Jahrhundertwende wurden auch die Versicherungen staatlicher Überwachung ihrer Kapitalanlagen unterstellt - und dies galt auch für die Sozialversicherungen. Sie waren seit 1889 vom Staat als allgemeine Pflichtversicherung für Arbeiter (Unfall-, Kranken-, Invaliditäts- und Rentenversicherung) eingerichtet worden; 1908 bis 1911 kamen auch Angestelltenversicherungen hinzu. Sie sollten ihrer Konzeption nach nur Hilfsbeiträge zahlen. Das Beitragsaufkommen war entsprechend gering aber seine Anlage bedurfte natürlich staatlicher Kontrolle; bevorzugte Kapitalanlage waren Wohnungsbauhypotheken. Allerdings hatten die Sozialversicherungen hier nicht nur, wie der übrige Bodenkredit, ein Interesse an Profitmaximierung aus Hypotheken-

1) Adolf Weber, Bodenrente, S. 116; vgl. ebenso Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 243.

2) Vgl. hierzu insgesamt: Damaschke, Bodenreform, S. 143 ff; Knacke, Hypothekenbanken, S. 13 ff und S. 31 ff; Kummert, Private Hypothekenbanken, S. 741; ff; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 303 f und S. 312 ff.

verleihungen sondern suchten dadurch auch ihre Auszahlungspflichten zu minimieren: sie vergaben Hypotheken als "Wohnungsfürsorge als eine gesundheitsfördernde Maßnahme im Interesse der Versicherten"¹⁾. Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften erhielten von ihnen vorzugsweise Hypotheken, und zwar bisweilen auch nachstellige, die allerdings staatlicher Ausnahmegenehmigung bedurften und seit 1899 durch eine staatliche Bürgerschaft abgesichert werden muß. Insgesamt blieben die nachstelligen Hypotheken der Sozialversicherungen unerheblich²⁾.

Seit den 1830er Jahren gab es in den Deutschen Ländern und Provinzen staatliche Banken, die die Ablösung (d.h., Abzahlung) der Feudallasten durch die Bauern verwalteten. Einige dieser Banken wurden gegen Ende des Jahrhunderts zur Hypothekenausgabe für die Landwirtschaft und für städtische Nutzungen reaktiviert. Hinzu kamen seit 1868 einige nach dem Vorbild der Landschaften organisierte Stadtschaften als Genossenschaften Kreditsuchender Hausbesitzer (die weitgehend bedeutungslos blieben) und seit der Jahrhundertwende verschiedene staatliche Landesbanken, deren Gründungszweck zunächst die Beschaffung von Geldern (durch Staatsanleihen, Kommunalobligationen und ähnliches) für staatliche Investitionen war, die aber auch Wohnungsbauhypotheken ausgaben. Diese staatlichen Banken waren keineswegs einheitlich auf das städtische Hypothekengeschäft ausgerichtet (das oft bei ihnen nur geringe Bedeutung hatte); sie wurden auch nicht in Konkurrenz zu privaten Instituten gegründet - "Überwiegender Anlaß war das Auftreten eines

1) Nacken, Sozialversicherung und Wohnungsbau, in: HWW, Bd.3, S. 1362. "Hinter der Wohnungsnot verbergen sich (...) die Gefahren größter Gesundheitsstörungen der betreffenden Bevölkerung ebd., S. 1363)

2) Vgl. insgesamt: Jenkis, Strukturwandlungen in der Realkreditwirtschaft, in: DLK 12/1970, S. 346; Nacken, a.a.O., S. 1361ff;

Notstandes (...), dessen Behebung mit privatwirtschaftlichen Mitteln allein nicht zu erreichen war, vielmehr staatlicher Hilfe bedurfte.¹⁾ Sie sollten also Gelder beschaffen für Zwecke, die Banken, Versicherungen und Sparkassen nicht profitabel genug waren - für landwirtschaftliche Bodenverbesserung, staatliche Infrastrukturinvestitionen, genossenschaftlichen Wohnungsbau. Sie gaben nur erststellige Tilgungs-Hypotheken, die sie durch Verkauf von Pfandbriefen refinanzierten; dabei waren 3/4 ihres ohnehin geringen Kreditvolumens Landwirtschaftliche Hypotheken. Ihr Geschäftsbereich war streng regional beschränkt; insgesamt hatten sie vor 1914 für den Wohnungsbau geringe Bedeutung.²⁾

"Während durch die Hypothekenbanken, öffentlich rechtlichen Kreditanstalten, Sparkassen, Versicherungen und privaten Geldgeber erststellige Hypotheken vor dem 1. Weltkrieg im ausreichendem Maße im Gesamtbetrage von rund 40 Mrd. Mark zur Verfügung gestellt wurden, war die Beschaffung der II. Hypothek seinerzeit recht problematisch. (...) Die Hypotheken zur II. Stelle konnten, von verschwindenden Ausnahmen abgesehen, nur aus Privat-hand stammen, da die Institute durch Gesetz oder Satzung auf erstrangige Beleihungen beschränkt waren.³⁾ Tatsächlich herrschte äußerste Knappheit an II. Hypotheken; die Zinsen dafür lagen um 1-2, oft noch mehr Prozent über denen der I Hypotheken - das Geschäft mit nachstelligen Hypotheken wurde ein Domäne privater Spekulanten und Profitjäger.

"Die Darleiher solcher II. Hypotheken setzten sich aus verschiedenen Personenkreisen zusammen. Einmal waren es Kapitalrentner, nicht zum wenigsten solche mit einem geringeren Vermögen, die durch höhere Verzinsung verlockt wurden, ihre Gelder in dieser Form anzulegen. Dazu kamen Verkäufer von Baugrundstücken, die einen Teil des Preises als Restkaufgeld zweitstellig hypothekarisch sicher stellen ließen. Unfreiwillig wurden des öfteren in Großstädten Bauhandwerker zu zweitstelligen Hypothekengläubigern, wenn sie nämlich eine Barzahlung ihrer Forderungen nicht erreichen konnten. (...) Und schließlich wäre solcher

1) Spelsberg, Öffentlich- rechtliche Bodenkreditinstitute, S.

2) Vgl. hierzu insgesamt: Jenkis, a.a.O., S. 345; Spelsberg, S. 838 ff. und S. 890 ff.; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 305 und S. 310 f.

3) Knacke, Hypothekenbanken, S. 28

wenig ehrenwerter Geschäftsmänner zu denken, die eine II. Hypothek gaben, um ein Grundstück im geeigneten, von ihnen oft bewußt herbeigeführten Augenblick auf dem Wege der Zwangsversteigerung in die eigene Hand zu bringen. 1)

Bis 1923, als die staatliche öffentliche Bürgschaft für II. Hypotheken allgemein eingeführt wurde, blieb das Problem der nachstelligen Hypothek - ihre Knappheit ihre hohen Zinsen - ungelöst, da es privatwirtschaftlich (durch Hypothekenversicherung, Haus- Lebensversicherung u.ä.) nicht zu bewältigen war. - Ebenso schwierig war es, für die Finanzierung des Neubaus bis zur Auszahlung der Hypotheken (Zwischenfinanzierung,) Kredit zu erhalten; auch hier waren die Darlehensgeber vorwiegend Privatpersonen. Die Zinsen lagen mehr als doppelt so hoch wie die der I. Hypotheken. Erst die Gründung einer staatlichen Bank (Deutsche Bau- und Bodenbank) 1923, die ausschließlich Zwischenkredit verlieh, brachte hier die Lösung 2)

Von 1860 bis 1940 wurden jährlich etwa 10 - 12 % aller Investitionen in Deutschland - um 1910 bis 13: 2 Mrd. M (Kosten einer Wohnung : etwa 700 M, Miete: etwa 50 M/Monat) in den Wohnungsbau gesteckt; davon wurden etwa 60 % durch I Hypotheken etwa 15 - 25 % durch II. hypotheken und 15 - 25 aus Eigenkapital gedeckt. In den Großstädten lag der Anteil der II. Hypotheken oft über 30 %, der des Eigenkapitals oft unter 10 %.

1) Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 350. - Die Praxis, den Kaufpreis des Bodens einfach als II. Hypothek des Boden- verkäufers eintragen zu lassen, erklärt nicht zuletzt, warum so viele Bauherren horrenden Bodenpreise zu zahlen bereit waren: sie benötigten dadurch weder mehr Eigenkapital, noch mußten sie entsprechende Hypotheken beschaffen - und die Mieter zahlten ja die Bodenpreise.

2) Vgl. hierzu insgesamt: Jenkins, Strukturwandlungen in der Realkreditwirtschaft, in: DLK 12/1970, S. 346 f; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 340 und S. 347 ff; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 308; Adolf Weber, Wohnungsproduktion, S. 270 und S. 281 f.

Die jährliche Zinslast dieses städtischen Grundbesitzes betrug vor dem 1. Weltkrieg 2,2 Mrd. M., was etwa 40 v.H. der Mieterträge entsprach.¹⁾ Etwa 45 - 50 % der städtischen Hypotheken wurden von privaten Kapitalgebern ausgeliehen, meist als untilgbare FEsthypotheken, von denen der größere Teil nachstellig war, also höhere Zinsen hatte. 50- 55 % der Hypotheken wurden von Kreditinstituten ausgeliehen²⁾

Hypothekengeber	landwirtsch.	städt.	zus.
Private	3	23,8	25,0 Mrd.
organisierte Bodenkredit	10,1	25,3	35,4 "
sonst. Anstalten	.	.	1,8 "

Öffentliche Mittel machten nach der Jahrhundertwende nur etwa 3 % der Wohnungsbaukredite aus (Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 355)

Die(landwirtschaftlichen und städtischen) Hypothekenbestände der Kreditinstitute betragen:

Hypothekenbestände der Bodenkreditinstitute 1875- 1913

	1875	1900	1913	davon städt.
Hypothekenbanken	1066	6587	11690 Mrd.	10707 =39,5 %
Landschaften	905	2158	5450	" 1362 = 5,0 %
öff. Kreditanstalten -	-	543		
Sparkassen	ca.1000	ca.5000	13100	" 9956 =36,7 %
priv. Vers.	306	2088	4583	" 5085 =18,8 %
Sozialvers.	-	152	559	

Quelle: Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 303 und S. 305, die Daten für Sparkassen 1875 und 1900 sind nach Steffans Angaben geschätzt.

- 1) Jaschinski/Klein, Finanzierung des Wohnungsbaues, in: HwW Band 2, S. 611; s.a. ebd. S. 608 und S. 610, und : Jaschinski Finanzierung des Wohnungsbaues, S. 15 f; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 350.
- 2) Nach Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 305 betrug die hypothekarische Verschuldung des Bodens 1913 - nach Hypothekengeber

"Der Hypothekenzinsfuß betrug für I. Hypotheken um 1870 5 1/2 - 6 v.H., um 1890 3 3/4 - 4 1/2 v. H., um 1910 4 - 4 3/4 v.H." ¹⁾
Der Zins für zweitstellige Hypotheken lag im Allgemeinen um 1 - 2 % über dem der ersten, konnte aber bis über 10 % steigen
die Zinsen für Zwischenkredite lagen vor 1914 bei 10 - 12 %.
- Den Profit der Hausbesitzer schätzt Jenkins auf über 10 %. ²⁾

Die Pfandbriefe hatten durchweg entweder 3 1/2 oder 4 % Zinsen. Zwischen 1883 und 1914 waren für 12 Mrd. M Pfandbriefe ausgegeben worden, das sind 24 % des Werts aller Wertpapiere. 1913 gehörten 84 % aller Pfandbriefe privaten Haushalten, 8 % Sparkassen, der Rest Banken und Versicherungen. ³⁾

Die Entwicklung des Bodenkredits von 1914 - 45

Im 1. Weltkrieg ging der Wohnungsbau praktisch auf Null zurück; die Möglichkeiten der Mieterhöhung wurden vom Staat zunehmend eingeschränkt, zahlungsunfähige Mieter vor Kündigung, die Hausbesitzer dafür vor Zwangsvollstreckung bei ausbleibenden Zinszahlungen geschützt. Die Zinszahlungen gingen allerdings nur geringfügig zurück - die Bodenkreditinstitute realisierten weiter ihre Profite; lediglich neue Hypotheken wurden nicht ausgegeben - dafür dehnte sich das Geschäft mit Staatskrediten enorm aus.

Im Krieg wurde eine größere Zahl staatlicher regionaler Banken und Girozentralen gegründet (letztere dienen als Zentralen der Sparkassen dem regionalen Geldausleih, verwalten Reserven flüssigen Geldes; geben selbst Kredite auf); Zweck war zunächst die Beschaffung von Krediten für den Staat, aber nach dem Krieg kam auch das städtische Hypothekengeschäft hinzu.

1) Jaschinski/Klein, a.O., S. 611

2) ebd., und : Jaschinski, Finanzierung des Wohnungsbaues, S. 15 f., Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit S. 335.

3) Knacke, Hypothekenbanken, S. 67; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 172 und S. 183; ders. Bodenrecht und Bodenkredit, S. 334.

Die Sparkassen selbst hatten sich durch die Kriegsfinanzierung zu Universalbanken entwickelt.¹⁾

Schon bei Kriegsende war durch die inflationäre Kriegsfinanzierung das Geld entwertet; bis 1918 hatten sich die Nominallöhne knapp, die Lebenshaltungskosten, Produktions- und Baupreise mehr als verdoppelt, bis 1920 verzehnfacht; in der galoppierenden Inflation seitdem stiegen die Lebenshaltungskosten und die Baupreise vor allem seit 1922 ins Aberwitzige.²⁾

Das Bodenkredit-Geschäft war praktisch unmöglich geworden, die Kreditinstitute mußten auf andere Bereiche ausweichen.

Die Banken gaben nur noch kurzfristige Kredite zu veränderlichen Zinsen; die bei ihnen angelegten Spargelder wurden völlig wertlos. Das Hypothekengeschäft war seit 1919 praktisch unmöglich geworden - die eingehenden Zinsen deckten immer weniger die Geschäftskosten, und durch die Rückzahlung der Hypotheken in entwertetem Geld verloren die Banken praktisch Teile ihres Deckungsstocks. 3) Die Pfandbriefe wurden von den Banken gekündigt, ihre Besitzer verloren damit ihre Geldanlage. Wohnungsbau konnte allenfalls mit kurzfristigen Krediten, schließlich gar nicht mehr mit Leihkapital finanziert werden. Sparkassen und Hypothekenbanken wichen, um ihren Betrieb aufrecht zu erhalten, auf andere Geschäftsbereiche aus (die Hypothekenbanken entgegen den gesetzlichen Bestimmungen, aber mit staatlicher Duldung). Da die Profite der Hausbesitzer verschwanden, Spargelder entwertet waren, verringerte sich auch das Eigenkapital für Wohnungsbau.

Um die niedrigen Löhne möglich zu machen, hielt der Staat die Altbaumieten niedrig. Es entstand "eine auf privatwirtschaftlichem Wege nicht zu überbrückende Kluft (...), da eine Anpassung der Mieten an das Produktionskostenniveau aus guten

1) "Die Sparkassen haben während des Krieges intensiv an der Unterbringung von Kriegsanleihen mitgewirkt und sind über diese Tätigkeit in das Depot- und Wertpapier-Kommissionsgeschäft gekommen. Andererseits hatten sie schon 1908 begonnen, neben dem Sparverkehr auch den Giro- und Kontokorrentverkehr einzuführen. Beide Geschäftszweige gaben ihnen nach dem 1. Weltkrieg die Möglichkeit, sich (...) zu Universalbanken, zu "Mittelstandsbanken" umzuwandeln." Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 409; vgl. insgesamt: Eisfeld, Sparkassen, in: HWS 9, S. 678 ff.; Kummert, Private Hypothekenbanken, S. 743; Spelsberg, Öffentlich - rechtliche Bodenkreditinstitute, S. 853 ff..

2) Vgl. Fey, Wohnungs- und Siedlungsbau, S. 10; Kuczynski, Geschichte der Lage der Arbeiter, Band 5, S. 161 ff.; Adolf Weber, Wohnungsproduktion, S. 288f.

3) Kummert, S. 743.

Gründen nicht gestattet wurde. (...) Man griff zunächst zu dem Mittel öffentlicher Zuschüsse, die denjenigen Teil der Baukosten zu decken hatten, der jenseits der Grenze der Rentabilität lag. (...) Immer mehr öffentliche Mittel wurden eingesetzt".¹⁾ 60 - 90 % aller Wohnungen wurden mit staatlichen Geldern von gemeinnützigen Gesellschaften gebaut; 1923 war auch dem Staat Wohnungsbauförderung unmöglich geworden - es wurde praktisch nur noch auf dem Land und vorwiegend in Selbsthilfe gebaut.²⁾

Nachdem die Inflation Ende 1923 durch Festlegung der Mark auf Goldwert beendet wurde, wurden Pfandbriefe, Spareinlagen und Versicherungseinzahlungen, theoretisch völlig entwertet, auf 10 - 25 % ihres ursprünglichen Betrages festgelegt, wobei die Pfandbriefbesitzer am besten wegkamen; auch die Hypotheken wurden auf 25 % "aufgewertet" (die Hausbesitzer mußten für die gewonnenen 75 % als Ausgleich von nun an "Hauszinssteuer" zahlen - vgl. S.236f). Insgesamt war ein Großteil des Sparkapitals vernichtet, und vor allem die Mittelschichten hatten fast ihr ganzes angelegtes Geld verloren. Es herrschte außerordentliche Knappheit an Geldkapital, und eine Folge davon waren außerordentlich hohe Zinsen. Die Löhne von Angestellten und Beamten waren relativ niedrig, viele Selbstständige waren ruiniert, die Altbauverwertung warf wegen gebundener Mieten nur relativ geringe Profite ab. Nur langsam bildete sich wieder neues Sparkapital, das vorwiegend in Spareinlagen (wo es leicht mobilisierbar blieb) und in Pfandbriefen angelegt wurde. Schon ein halbes Jahr vor Ende der Inflation waren durch Intervention der Hypothekenbanken bei der Regierung Pfandbriefe auf Sachwert

1) Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 351.

2) Vgl. hierzu weiter Knacke, Hypothekenbanken, S. 19 ff.; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 387 f. und S. 417 f.

(zunächst Roggen, dann Gold) festgelegt worden, Pfandbriefe hatten sich als sicherste Geldanlage erwiesen und brachten mit durchschnittlich 8 % relativ hohe Zinsen.

Zum Ende der 20er Jahre hin hatte das Sparkapital zwar wieder größeren Umfang erreicht, es hatte aber im Vergleich zu anderen Wirtschaftsbereichen eine relativ geringe Höhe erreicht und war angesichts der großen Wohnungsnot unzureichend. Der gegenüber der Vorkriegszeit wesentlich geringere Besitz von Geldkapital in Händen privater Personen zeigte sich auch am Rückgang der Privathypotheken auf die Hälfte (1930: knapp 20 %, 1913: über 40 % aller Wohnungsbauhypotheken).¹⁾ Ebenso brachten die Bauherren nur noch relativ wenig Eigenkapital auf. - Die Geldmittel der Versicherungen dagegen, vor allem der Sozialversicherungen, hatten sich wegen ausgedehnter Versicherungspflicht rasch vergrößert. So kam es "im allgemeinen zur Verlagerung der Geldkapitalbildung von den privaten Haushalten auf Kapitalsammelstellen, (...) vom freiwilligen auf das erzwungene Sparen; beim Sparen der privaten Haushalte im besonderen vom Wertpapiersparen auf das Kontensparen." ²⁾

Der allgemeine Mangel an Geldkapital und die daraus folgenden hohen Zinsen, welche bei rein privater Wohnungsbaufinanzierung die Mieten unerträglich gesteigert hätten, nötigten den Staat, von 1924 - 30 ungefähr die Hälfte aller für den Wohnungsbau benötigten Mittel selbst als billige Hypotheken (0-2 % Zinsen) auszugeben. Um den Kreditinstituten Anlagemöglichkeiten zu lassen und um die privaten Geber nachstelliger Hypotheken zu ersetzen, wurden die staatlichen Darlehen nachrangig ausgeliehen. Sie wurden bis 1931 zu etwa 2/3 aus der Hauszinssteuer, ansonsten aus dem allgemeinen Steueraufkommen refinanziert.

Die große Geldkapital-Knappheit ermöglichte den Kreditinstituten hohe Profite, sowohl durch die hohen Zinsen der I. Hypotheken (8 - 11 %) als auch durch niedrige Auszahlungskurse

1) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 403.

2) ebd., S. 388.

(94 - 98 %). Die hohen Profite und die Vergrößerung des Geschäfts, das allerdings durch den langsamen Zufluß von Refinanzierungsmitteln begrenzt war, wird in der Literatur vornehmlich umschrieben: "die Erholung [wurde] dadurch begünstigt, daß die Kapitalknappheit in den ersten Jahren größere Zins- und Auszahlungs-spannen gestattete." ¹⁾ Das Geschäft mit den teuren Hypotheken kam zunächst dadurch in Gang, daß die Althausbesitzer, deren Gewinne durch die gebundenen Mieten geschmälert waren, Hypotheken aufnahmen; erst gegen Ende der 20er Jahre wurden im großen Umfang Neubauten durch den Bodenkredit beliehen.

- Die Hypothekenbanken hatten von 1925- 30 die rascheste Aufwärtsentwicklung; 1930 besaßen die privaten Hypothekenbanken mit fast einem Drittel Spitzenstellung unter den Kreditinstituten. Von 1920 - 30 hat es eine beträchtliche Konzentrationsbewegung unter den privaten Hypothekenbanken gegeben, die sich, um den Folgen der Inflation zu entgehen - die Betriebskosten zu senken, den Rückgang des Geschäfts aufzufangen - und um die Expansionsmöglichkeiten Ende der 20er Jahre voll zu nutzen, zu Interessengemeinschaften zusammenschlossen und teilweise fusionierten.
- Die Sparkassen hatten ihr Hypothekengeschäft (das einen geringeren Teil ihrer Aktivitäten als vor 1914 ausmachte - 1900 stellten Hypotheken 58,5 % , 1925: 12,9 % , 1935: 38,2 % ihrer Kapitalanlagen ²⁾) relativ langsam vergrößert, und waren vom 1925 größten Hypothekengeber des Bodenkredits (fast die Hälfte des Hypotheken- Aufkommen) zurückgefallen (1930 etwa 1/4).
- Rasch entwickelt hatte sich auch das Hypothekengeschäft der Versicherungen (1930 stellten Hypotheken 56,8 % der Kapitalanlage aller Versicherungen - 1937: 40,7 %). Zur Förderung eines gesunden Arbeiter- Wohnungsbaus liehen die Sozialversicherungen ihre Hypotheken meist zu wesentlich geringeren Zinsen (5-8 %) aus als die übrigen Kreditinstitute ³⁾.

1) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 419.

2) Eisfeld, Sparkassen, in: HWS 9, S. 671.

3) Vgl. Bettelheim, L'économie allemande sous le nazisme, Bd.I, S. 103; Eisfeld, in: HWS 9, S. 670 ff; Fey, Wohnungs- und Siedlungsbau, S. 12 ff; Kummert, Private Hypothekenbanken, S. 743 ff; Knacke, Hypothekenbanken, S. 21 ff; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 351 ff; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 172 und S. 183; ders. Bodenrecht und Bodenkredit, S. 352 ff. und S. 386 ff.

Die Schwierigkeit vor allem der kleinen Bauherren, Hypotheken für Wohnungsbau zu halbswegs tragbaren Zinsen zu beschaffen, ließen nach 1923 den Gedanken aufkommen, Ersparnisse dieser Bauherren zur billigen Finanzierung ihrer (vorwiegend) Eigenheime in speziellen Kreditinstituten zu sammeln und so nicht nur das Eigenkapital anzusparen, sondern aus den laufenden Ersparnissen auch Hypotheken zu bestreiten - also Bausparkassen zu gründen. "Die Wohnraumnot und der Kapitalmangel schufen (...) günstige Voraussetzungen für die (...) 1924 und 1925 gegründeten ersten Bausparkassen, die rasch ihr Geschäft ausdehnen konnten. Ihre Erfolge waren so überzeugend, daß sich bald darauf zahlreiche andere private Gesellschaften dieser neuen Form der Kapitalansammlung und Realkreditgewährung zuwandten." ¹⁾ Binnen weniger Jahre schossen 450 Gesellschaften und Genossenschaften aus dem Boden, die Bausparsummen sammelten, zur vollständigen Finanzierung der Häuser verliehen oder zu verleihen versprochen. Bauspareinlagen und -darlehen waren teilweise zinslos, die Gebühren allerdings oft gehörig hoch.

Da die Sparsummen im Verhältnis zu den Baukosten gering waren (zumal in und nach der Weltwirtschaftskrise), mußten die Sparer meist extrem lange auf die Auszahlung eines Darlehens warten; der Zustrom der Sparer verminderte sich seit 1931 erheblich, zumal eine große Zahl von Schwindelunternehmen, die den Boom des Bausparwesens ausnutzten, dieses in Verruf brachten. Die Wirtschaftskrise eliminierte die "Auswüchse" des Bausparens, aber erst ein Gesetz von 1938, daß das Geschäft auf Ansparen von Eigenkapital und Erteilung nachstelliger Darlehen beschränkt (und noch heute gilt), konnte die Wartezeiten für die Bausparer verkürzen und so das Bausparen wieder attraktiver machen. - Seit 1928 wurden auch von Sparkassen und Girozentralen Bausparkassen gegründet, die grundsätzlich nur nachstellige Darlehen erteilten; "Grundgedanke dabei war, (...) die Realkreditorganisation der Sparkassen im nachstelligen Raum auszubauen". ²⁾

1) Culp/Geiger, Bausparkassen, S. 1021.

2) ebd.; vgl. insgesamt: ebd., S. 1021 f f.; Jenkis, Strukturwandlungen in der Realkreditwirtschaft, in: DLK 12/1970, S. 347 f.; Sandnänger, Beitrag der Bausparkassen, S. 86; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 411f.

Neben den Versicherungen waren die Bausparkassen die einzigen Kreditinstitute, die auch während der Weltwirtschaftskrise Hypotheken auszahlten. Hypothekenbanken und Sparkassen waren nach dem Banken-Zusammenbruch 1931 für längere Zeit geschlossen und wickelten, wie alle anderen Banken, 1932 bis 1933/34 nur noch die laufenden Geschäfte ab.- Der Wohnungsbau war 1931/33 enorm zurückgegangen; es wurden praktisch nur noch auf dem Land Kleinhäuser in Selbsthilfe gebaut. Da der Staat seit 1931 die Hauszinssteuer hauptsächlich nur zu allgemeinen Wirtschaftssubventionen verwandte, reduzierten sich auch die staatlichen Wohnungsbau-Darlehen. In der Wirtschaftskrise und danach suchte der Staat, das private Kapital für Wohnungsbau zu mobilisieren. Er finanzierte fortan nur noch primitiv-Wohnungen für Arbeiter mit nachstelligen Darlehen. Zunächst konnten allerdings nur Bauherren-Eigenmittel hervorgerufen werden: seit Mitte 1931 wurden die Hypothekenauszahlungen von Banken und Sparkassen eingestellt.

Die Wirtschaftskrise hatte für die Kreditgeber viele Zahlungsrückstände verursacht, von Konkursen wurden jedoch nur Luxus-Wohnhäuser und Bürohäuser betroffen, die dann von den Hypothekengebern übernommen wurden. Da landfristen die Profite aus Hausverwertung wieder stiegen, "erwiesen sich eingesteigerte Objekte in der Regel noch als gute Vermögensanlage."¹⁾ Ende 1931 wurden alle Banken einer staatlichen Aufsicht unterstellt; die ohnehin staatlich kontrollierten Hypothekenbanken, Versicherungen und Sparkassen waren fortan doppelt beaufsichtigt; nur für die Bausparkassen war die staatliche Aufsicht eine Neuerung. Kurz darauf wurde vom Staat die Senkung der Löhne, Mieten und Kreditzinsen dekretiert. Da solchermaßen die Pfandbrief- und Hypotheken-

1) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 417.

zinsen im Verhältnis 8:6 gesenkt, zwei-jährige Stundung von Zinsschulden und teilweiser Schutz der Hausbesitzer vor Zwangsversteigerung verordnet wurde, und da die Mieten wegen großer Wohnungsnot im allgemeinen nur geringfügig sanken, gingen die meisten Zahlungen der Hausbesitzer weiterhin ein. So konnten sich die Bodenkreditinstitute in der Krise halten, Pfandbriefzinsen bezahlen, und nur die Sparkassen brauchten wegen Massenabhebungen kurzfristig staatliche Hilfe. 1931/32 wurden die Sparkassen übriges insgesamt selbstständige Gesellschaften ("Körperschaften des öffentlichen Rechts") mit einheitlicher Satzung.

Erst 1934/35 kam das Hypothekengeschäft der privaten und staatlichen Banken wieder in Gang. Jetzt erst konnten im größeren Umfang "an Stelle des Einsatzes öffentlicher Mittel solche des organisierten Realkredits zur Beleihung mobilisiert"¹⁾ werden, und zwar auch für nachstellige Hypotheken: durch massenhafte Erteilung staatlicher Bürgschaften, durch Steuervergünstigungen, staatliche Zuschüsse u.ä.. 1935 wurden mit staatlicher Hilfe die Pfandbriefzinsen auf 4,5 %, und die Hypothekenzinsen auf ca. 5,5% gesenkt. Da in der Krise die Baupreise erheblich gesunken waren, wurden so die mit Mitteln des Kapitalmarkts finanzierten Wohnungen zumindest für die Bevölkerung mit mittleren Einkommen bezahlbar, während die Arbeiter allenfalls die billigen, mit "freien" I. Hypotheken und zinslosen staatlichen Darlehen finanzierten Primitiv-Wohnungen bezahlen konnten. Bis 1936/37 ging das Hypothekengeschäft der Banken, Sparkassen und Versicherungen aufwärts und erreichte fast wieder das Niveau der 20er Jahre. Doch bei den Hypothekenbanken wurden diese "Ansätze einer Wiederbelebung (...) durch die zu Gunsten der Aufrüstungsfinanzierung

1) Spörrhase, Wohnungsunternehmungen, S. 125.

verfügte Emissionssperre des Jahres 1936 endgültig zunichte gemacht." ¹⁾ Der faschistische Staat nutzte die Sparkraft seines "Mittelstandes", um durch Verkauf staatlicher Anleihen die Kriegsmaschinerie zu finanzieren. Seit 1938 durften dann Hypotheken nur noch für besonders staatswichtige Zwecke gewährt werden, 1940 hörten Hypothekenzahlungen des Bodenkredits ganz auf. ²⁾

Verlässliches Material über die Entwicklung der Wohnungsbaufinanzierung liegt erst ab 1924 vor. Danach unterscheiden sich scharf 2 Epochen: 1924/31 und 1931/39.

Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland 1925 - 37

Herkunft der Mittel	1925			1929			1932			1937		
	Mio	RM	%	Mio	RM	%	Mio	RM	%	Mio	RM	%
priv. Hyp.banken	. ca.	3		. 12,9			. -			. 12,1		
öff. Kreditinst.	. ca.	2		. 7,1			. -			. 6,4		
Sparkassen	. ca.	7		. 16,4			. -			. 19,1		
Bausparkassen	. -			. .			. 10,8			. 3,8		
Lebensvers.	. ca.	1,5		. 3,6			. 13,3			. 7,6		
Sozialvers.	. ca.	1,5		. 4,6			. 7,4			. 8,6		
Kreditinstitute zus.	240	15,4		1250	44,6		220	31,5		1210	57,6	
staatliche Mittel	1032	66,5		1290	46,1		150	21,5		200	9,5	
priv. Mittel												
u. Eigenkapt.	1281	18,1		260	9,3		330	47,0		690	32,9	
	1553	100		2800	100		700	100		2100	100	

Quelle: Fey: Wohnungs- und Siedlungsbau, S. 14; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 354 f; für die Jahre 1925/32 liegen teilweise erhebliche, ungeklärte Differenzen der Zahlenangaben vor.

1) Kummert, Private Hypothekenbanken, S. 746.

2) Vgl. hierzu insgesamt: Bettelheim, L'économie allemande sous le nazisme, Bd. I, S. 27 f; Fey, Wohnungs- und Siedlungsbau, S. 23 ff; Jaschinski, Finanzierung des Wohnungsbaues, S. 22 ff; Knacke, Hypothekenbanken, S. 23 ff; Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 347 ff; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 391 ff. und S. 411 f.

Von 1924-31 wurden praktisch nur Mietwohnungen mit staatlichen Darlehen gebaut, und zwar vorwiegend von gemeinnützigen Gesellschaften; die zulässige Eigenkapital-Verzinsung war dann auf 4 % beschränkt. Sie wurden meist wie folgt finanziert:

I.Hyp.(Kreditinst.)	: 10-20 % d. Gesamtkosten,	8,5-10,5 % Zins.
II. Hyp.(staatl.Darl.)	: 70-80 %	" , 0-2 % "
Eigenkap. u.sonst.		
Mittel	: 10-20 %	" , 4 % "

Im sonstigen Wohnungsbau (insgesamt gering) konnten I. Hypotheken nur bis zu 40 % der Gesamtkosten aufgenommen werden; das Eigenkapital des Bauherren mußte dann ziemlich hoch sein, da II. Hypotheken von privaten Geldgebern nur schwer und teuer zu erhalten waren, staatliche Bürgschaften aber meist nur gemeinnützigen Bauherren erteilt wurden. - Zwischen 1932 und 1939 wurden "soziale" Kleinwohnungen mit staatlichen Zuschüssen wie folgt finanziert:

I.Hyp.(v.Kreditinst.)	: 35-40 % d. Gesamtkosten,	5-5,5 % Zins.
II.Hyp.(staatl.Darl.)	: 45-50 %	" , 1,0 % "
Eigenkap.u.sonstige		
Mittel	: 10-20 %	" , 0 % "

Im sonstigen Mietwohnungsbau, fast durchweg mit staatlichen Bürgschaften, setzte sich die Finanzierung zusammen:

I.Hyp.(v.Kreditinst.)	: 40 % d.Gesamtkosten,	5-5,5 % Zins.
Ib-Hyp.	: 25-30 %	" , 5-6,0 % "
Eigenkap.u.sonst.		
Mittel	: 30-35 %	" , 4,0 % "

Nur in den Zeiten äußerster Kapitalknappheit, von 1924-26, wurde Wohnungsbau überwiegend aus staatlichen Mitteln finanziert - sobald die Bodenkreditinstitute größere Mengen von Kapital aufbringen konnten, wurden die staatlichen Mittel nicht mehr erhöht. Das Geschäft des Bodenkredits mit Hypotheken war in der Weimarer Republik nicht geringer als unter dem faschistischen Regime - jenes suchte nur private Geld-

geber und Bauherren stärker an der Wohnungsverwertung zu beteiligen als ^{(vor} 1931. Der größere Anteil der Versicherungen und Sparkassen in der Zeit nach 1932 erklärt sich aus den Beschränkungen, die der staatliche Bedarf an Leihkapital den Pfandbriefbanken auferlegte.

Bau- Zwischenkredite kosteten bis 1931 ca. 8-11 % Zinsen, danach etwa 6-7,5 %; die gegenüber der Zeit vor 1914 relativ niedrigen Zinsen sind verursacht durch den großen Anteil der 1923 gegründeten staatlichen "Bau- und Bodenbank" für Zwischenkredit, die in den 20er Jahren ca. 40% aller Zwischenkredite ausgab.

Auch bei der Refinanzierung der Hypotheken lassen sich deutlich die 2 Epochen unterscheiden: Die Spareinlagen (die sich 1930 immerhin zu 10 Mrd. RM summiert hatten) hatten bis 1931 4,5 - 6% Zinsen. Die Zinsen der neuausgegebenen Pfandbriefe lagen bei durchschnittlich 8 %, sanken 1931 auf 7 % und 1935 auf 4,5 %; Pfandbriefe machten 1926 29 %, 1930 gar 42 % aller emitierten Wertpapiere aus; 1931 waren die Besitzer von Pfandbriefen, Kommunalobligationen und Staatsanleihen (festverzinsliche Papiere): Private Haushalte : 70 %, Sparkassen : 10 %, Banken : 7,5 %, Versicherungen: 8 %, Rest: sonstige ¹⁾ - nach 1931 hatten sich die Spareinlagen um mehrere Mrd. vermindert, stiegen dann bis 1937 auf 16 Mrd.; 1945 betrugen sie 40 Mrd. RM; ihre Zinsen sanken von 3,8 % (1932) auf 3,0 % (1935 und folgende Jahre). Die Emissionen von Pfandbriefen waren nach 1934 minimal - sie lagen 1935 bei 7 %, 1938 bei 1 % aller Wertpapieremissionen - an die 90 % der neuausgegebenen Wertpapiere waren nun Staatsanleihen; 1945 waren nur noch für 6,6 Mrd. RM Pfandbriefe und Kommunalobligationen im Umlauf.²⁾

- 1) Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 183; Auslandsanleihen, deren Anteil an allen festverzinslichen Wertpapieren 27,5 % ausmachte, sind hier abgerechnet, da sie für die Weimarer Republik spezifisch sind; zählt man die ausländischen Besitzer dieser Anleihen hinzu, verringert sich der Anteil der privaten Haushalte an allen festverzinslichen Papieren auf 51,3% (dies auch die S.337 zitierte Zahl), und entsprechend verringern sich auch die anderen Zahlen.
- 2) Vgl. hierzu insgesamt Eisfeld, Sparkassen, in: HWS 9, S. 670; Fey, S. 12 ff; Jaschinsky S. 20 ff; Jaschinsky/Klein, Finanzierung des Wohnungsbaues in: HWSW 2, S. 611 f; Knacke, S. 24 und S. 67; Lüttge, Wohnungswirtschaft, S. 354 f; Spörhase, Wohnungsunternehmen S. 151 ff; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 172 und S. 177 ff.

3.43 Der Bodenkredit in der BRD

Nach dem 2. Weltkrieg waren durch die Zerstörungen etwa 1/5 der Hypotheken verloren, darüber hinaus auch die Hypotheken auf Grundstücken in Ostdeutschland. Gleichzeitig war durch inflationäre Kriegsfinanzierung und geringe Konsumgüterproduktion außerordentlich viel Geld im Umlauf; trotz Lohnstopp und Preiskontrolle verschärfte sich die Inflation, und auch die Pfandbriefe, seit 1940 durch Regierungsdekret nicht mehr auf Goldwert festgelegt, waren entwertet. Viele Hypotheken wurden von den Hausbesitzern in entwertetem Geld zurückgezahlt, wodurch weitere 10- 20 % des Hypothekenbestandes der Kreditinstitute verloren gingen. Den Pfandbrief- und Spareinlagenbesitzern wurde nur noch ein Teil ihrer Zinsen in entwertetem Geld gezahlt. Neubau-Geschäft war nicht möglich: es fehlte an Baumaterial, das meist nur im Tauschweg beschafft werden konnte. Bis zur Währungsreform herrschte Überfluß an Geldkapital, das keine Anlage fand.

In der Währungsreform wurden Geld und Sparguthaben auf 6,5 %, Hypotheken, Pfandbriefe u.ä. Geldanlagen auf 10 %, Aktien dagegen überhaupt nicht abgewertet. In den folgenden Jahren wurden durch das sog. "Altspargergesetz" Sparguthaben aus der Zeit vor 1940 (d.h. ein Teil der Spareinlagen und alle Pfandbriefe) auf 20 % aufgewertet. Das nach der Währungsreform verbliebene Sparkapital erhöhte sich in den ersten Jahren nur sehr geringfügig und war zur Wohnungsbaufinanzierung völlig unzureichend. Es herrschte allgemeiner Kapitalmangel, die Zinsen stiegen sehr stark, die Bauseite hatten sich gegenüber 1936 verdreifacht - "rentierlicher" Wohnungsbau war auf dieser Basis praktisch unmöglich, und ebenso unmöglich war es, dafür private Kredite zu finden. ¹⁾

1) In der ersten Zeit nach 1948 waren private "Finanzierungsquellen (...) im erheblichen Ausmaß die Profite der Hortungsgewinnler, die ein lebhaftes Interesse daran haben, ihre Gewinne so schnell wie möglich 'unsichtbar' zu machen." Lütne, Wohnungswirtschaft, S. 357.

Zunächst wurden nur Industrie- und Gewerbebauten (vorwiegend in Selbstfinanzierung) erstellt. Zum Ausgleich der weitgehenden Befreiung von Hypothekenschulden wurde den Besitzern erhalten gebliebener Häuser, wie schon erwähnt, eine - im Vergleich zu den späteren Profiten geringe - "Hypothekengewinnabgabe" auf-erlegt.

Der Mangel an Geldkapital und die Schwierigkeiten im Wohnungsbau ließen das Geschäft der Bodenkreditinstitute, vor allem der von der Wohnungsbaufinanzierung abhängigen Hypothekenbanken, enorm zurückgehen. Nur mit Hilfe des Staats hielten sich die Hypothekenbanken in den ersten Jahren über Wasser: "sie konnten (...) ihre Unkosten nur dadurch aufbringen, daß ihnen der Staat gegen Entgelt die Verwaltung der Umstellungsgrundschulden [d.h. Hypothekengewinnabgabe] übertrug. (...) 1950/52 bestanden bei den öffentlich- rechtlichen Kreditanstalten 90 % und selbst bei den Hypothekenbanken 28 % des Aufkommens an Refinanzierungsmitteln aus aufgenommenen langfristigen Darlehen, die in der Hauptsache vom Staat und von der [staatlichen] Kreditanstalt für Wiederaufbau stammen." 1)

3.431 Kapitalmarktentwicklung und staatliche Politik

Von 1948-53 war das Sparaufkommen insgesamt gering. Zwar waren seit 1948 Einzahlungen für Bauspar- und Lebensversicherungsverträge und für Pfandbriefe von der Einkommensteuer absetzbar - doch da "die Einkommensteuerbegünstigungen (...) nur den Beziehern höherer Einkommen einen ins Gewicht fallenden Vorteil bringen", 2) und damals auch die Mittelschichten geringe Einkommen hatten, war die Wirkung beschränkt. Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen brachten sehr wenig Gelder auf, und ähnlich verhielt es sich bei Hypothekenbanken, zumal der Pfandbrief

1) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 418 f; vgl. hierzu insgesamt: ebd. S. 394 f. und S. 417 ff; Eisfeld, Sparkassen, in: HwS 9, S. 670 ; Lütke, Wohnungswirtschaft, S. 356 f; Kummert, Private Hypothekenbanken, S. 747 f; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 138 ff.

2) Culp/Geiger, Bausparkassen, S. 1039.

durch seine Abwertung 1948 sich gegenüber den Sparern "diskreditiert" hatte. Zudem genehmigte der Staat (d.h. der von Renierung und Bundesbank zwecks Steuerung des knappen Geldkapitals gebildete "Kapitalverkehrsausschuß") nur 5 %ige Pfandbriefe, die, wenig attraktiv, vorwiegend von den an Arbeiterwohnungsbaubau interessierten Sozialversicherungen gekauft wurden. - So blieb bis 1952 der Kapitalmarkt für die Finanzierung der so dringend benötigten Wohnungen unzureichend - der Staat mußte einspringen, zahlte bis 1952 fast die Hälfte der Wohnungsbaumittel und förderte damit bis 1953 70 % aller gebauten Wohnungen. 1)

Grundsätzlich kam es aber dem Staat darauf an, die Wohnungsbaufinanzierung wieder rentabel zu machen und damit privates Kapital zu engagieren. Schon die seit 1949 im EStG bestehende Möglichkeit, durch Investition im Wohnungsbau (oder auch nur vorgebliche Investition) Profite der Besteuerung zu entziehen, hatte die Arbeitgeberdarlehen und Eigenkapitalmittel im Wohnungsbau rasch steigen lassen. Ab 1952 nun lenkte der Staat mit massiven Steuervergünstigungen und Geldgeschenken erspartes Geldkapital in Industrieunternehmen, Aktiengesellschaften und Bodenkreditinstitute: Das Kapitalmarktförderungsgesetz von 1952 war ein staatliches Geschenk an alle Wertpapierbesitzer und alle Käufer festverzinslicher Papiere (Pfandbriefe, Industrieobligationen u.ä.).

Die Zinserträge aller in Umlauf befindlicher Wertpapiere wurden steuerfrei; die Zinserträge von Pfandbriefen, die nach 1952 verkauft wurden, der Refinanzierung des "sozialen" Wohnungsbaus dienten und eine 5 1/2 %ige Verzinsung hatten, waren fortan für die Käufer steuerfrei; andere Pfandbriefe und festverzinsliche Wert-

1) Vgl. hierzu insgesamt: Culp/Geiger, S. 1044f.; Eisfeld, in: HWS 9, S. 674; Lütke, Wohnungswirtschaft, S. 358 f.; Kornemann, Fehlsubventionierungen, S. 65 f.; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 172; ders., Bodenrecht und Bodenkredit, S. 396 f.

papiere (mit meist 7,5-8 % Zinsen) waren insgesamt begünstigt durch eine einheitliche Steuer von 30 % - dadurch betrug ihr effektiver Zinsertrag 5-5,5 %.

Die Wirkung des Gesetzes war, "daß es ab 1953 die Emissionszahlen ganz beträchtlich erhöht hat und (...) daß es den steuerempfindlichen (d.h. gutverdienenden und daher besonders sparfähigen) privaten Sparern sowie den Kreditinstituten die Anlage in langfristigen Rentenpapieren interessant gemacht hat. Der Erfolg ist allerdings auch durch die zunehmende Flüssigkeit des Geldmarktes begünstigt worden." ¹⁾ Während der Laufzeit dieses Gesetzes, also bis Anfang 1955, wurden für 6 Mrd. DM steuerfreie Wertpapiere emittiert; die Käufer waren allerdings vorwiegend Banken, Versicherungen und andere Wirtschaftsunternehmen, und erst danach eine kleine Gruppe reicher Privatpersonen. - Auch nach 1955 war bis 1959 der Kauf festverzinslicher Wertpapiere für private Sparer steuerlich begünstigt (§ 10 EStG). ²⁾

Für die Sparer mit mittlerem Einkommen, bei denen Steuerersparnisse nur gering sein konnten, hat die Regierung 1952 die Sparprämie (als Alternative zu steuerlichen Absetzung) eingeführt: bei langfristigen Sparverträgen (bei Sparkassen und Versicherungen) zahlt der Staat eine Prämie von 20-30 %, bei Bausparverträgen von 25-35 % der Sparsumme; diese Förderung existiert noch heute. Durch die Sparförderung ist zumindest seit Ende der 50er Jahre die Masse der kleinen Sparer zu langfristigem, also zur Refinanzierung von Wohnungsbau geeignetem Sparen veranlasst worden. Dadurch hat sich das Geschäft vor allem der Bausparkassen besonders stark entwickelt: "Das Bauspardarlehen (...) kam spätestens nach 1960 unter dem Einfluß der staatlichen Prämienpolitik zur vollen Blüte, sodaß es zu einer tragenden Säule der Wohnungsbaufinanzierung wurde." ³⁾

1) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 399.

2) Vgl. hierzu: Letschert, Der Pfandbrief, S. 76; Kummert, Private Hypothekenbanken, S. 798 ff.; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 114 und S. 118; ders., Bodenrecht und Bodenkredit, S. 398 ff.

3) Jenkis, Strukturwandlungen in der Realkreditwirtschaft, in: D'LK 12/1970, S. 352; vgl. hierzu: Culp/Geiger, S. 1022 f. und S. 1039 ff.; Sandmayer, Beitrag der Bausparkassen, S. 90 und S. 95; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 400.

Die drei Formen staatlicher Finanzierungsförderung für den Wohnungsbau: staatliches Darlehen, Förderung der Bildung von Eigenkapital der Bauherren (steuerliche Anreize und Geldgeschenke) und Förderung der Bildung von Sparkapital (durch steuerliche Subvention und Geldgeschenke) ließen schon seit 1953 die Finanzierung von mehr als 500 000 Wohnungen pro Jahr möglich werden. Sobald das Privatkapital, und sei es um den Preis hoher Mieten, in großem Umfang im Wohnungsbau engagiert war, baute der Staat die aktive Finanzierung mit Darlehen ab und beschränkte sich auf Garantie und Subvention privater Profite aus Wohnungsbau- und -verwertung. Das Ziel der staatlichen Intervention: Wohnungsbau für privates Kapital (Hausbesitzer und Bodenkredit) profitabel zu machen und gleichzeitig eine (sozialpolitisch erwünschte) hohe Wohnungsproduktion zu garantieren, war erreicht.

Von 1952-54 hatten sich durch die staatlichen Subventionen Pfandbrief-Verkäufe, Spar- und Bauspareinlagen nahezu verdreifacht.¹ Von 1952 an bis heute ist der Anteil staatlicher Mittel für den Wohnungsbau ständig gesunken, der Anteil der "Kapitalsammelstellen" ebenso ständig gestiegen. Nur in Zeiten der Knappheit an Geldkapital kurz vor wirtschaftlichen Rezessionen gingen die Auszahlungen des Bodenkredits oder zumindest sein Anteil an der Finanzierung zurück, was durch eine entsprechende Erhöhung der privaten und Eigenkapital-Mittel teilweise ausgeglichen wurde, gleichwohl von einem Rückgang des Wohnungsbau in den Rezessionen begleitet war.² Dabei stieg seit Mitte der 50er Jahre nur der Anteil der privaten und staatlichen Bausparkassen und (in geringem Maß und mit starken Schwankungen) der privaten Hypothekenbanken an der Wohnungsbaufinanzierung, während der Anteil der anderen "Kapitalsammelstellen" ungefähr gleich blieb.

1) Handbuch des Realkredits, S. 1101; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 172.

2) Vgl. hierzu die Zahlen von Kornemann, Fehlsubventionierung, S. 65 f.

Finanzierung des Wohnungsbaus in der BRD 1950-1972

	1950		1956		1960		1965		1970		1972
	Mrd. DM	%	Mrd. DM	%	Mrd. DM	%	Mrd. DM	%	Mrd. DM	%	%
priv. Hypothekenbanken	ca. 4,0	0,82	7,0	1,22	7,7	2,20	8,6	2,43	6,7	ca. 11,0%	
öff. Bodenkreditinst.	ca. 2,4	0,80	7,3	1,05	6,5	1,73	7,0	1,36	5,4	ca. 6,5%	
Sparkassen	ca. 13,4	1,15	11,2	2,50	16,4	4,15	16,3	5,06	14,0	ca. 14,0%	
priv. Bausparkassen	ca. 5,2	0,92	8,9	2,06	13,0	3,80	15,0	12,45	34,3	ca. 20,0%	
öff. Bausparkassen	ca. 5,4	0,74	7,2	1,22	7,7	2,52	9,9			ca. 11,0%	
priv. Versicherungen	ca. 5,0	0,44	4,3	0,33	5,3	1,78	7,0	2,20	6,0	ca. 5,5%	
Sozialversicherungen	ca. 0,6	0,15	1,5	0,11	0,7	0,32	1,3	0,30	0,8	ca. 0,7%	
1. Bodenkredit	ca. 1,36	36,0	5,02	42,8	9,02	57,3	16,63	65,1	24,40	67,2	ca. 68,2%
2. öffentl. Mittel	ca. 1,70	45,0	3,60	34,9	4,60	29,2	5,02	19,7	2,80	7,7	ca. 5,8%
3. sonstige Mittel	ca. 0,72	19,0	1,68	16,3	2,12	13,5	3,83	15,2	9,10	25,1	ca. 26,0%
zusammen	ca. 3,80	100	10,30	100	15,74	100	25,48	100	36,30	100	100

Quelle: Geiger, Bedeutung des Bausparens, in: DLK 17/1971, S. 492; Jenkins, Strukturwandlungen der Realkreditwirtschaft, in: DLK 12/1970, S. 355; Kornemann, Fehlsubventionierungen, S. 66; Nullau, Finanzierung des Wohnungsbaus, in: DIW-Vjh 1/1965, S. 70 f; Schneider, Wohnungspolitisches Geschehen, in: DLK 12/1972, S. 366; Finanzierung der Wohnungsbauinvestitionen durch die Kapitalsammelstellen 1969/70, in: DIW-Wochenberichte 7/1970, S. 42; BJ 1973, S. 77.
Die Zahlen für 1950 und 1972 sind geschätzt, ebenso die für private Versicherungen 1970.¹⁾

Die oben beschriebene Entwicklung (wachsender Anteil der Bausparkassen und der privaten Hypothekenbanken) wird einigermaßen deutlich; die Relationen sind aber nicht ganz korrekt:

- Bei den Bausparkassen sind nicht nur die Darlehensauszahlungen, sondern auch die Auszahlungen des angesparten Eigenkapitals und der staatlichen Wohnungsbauprämien enthalten (von diesen fließen nur 75 % in den Wohnungsbau); ziehen wir beide von den angegebenen Summen ab, so ergibt sich, daß die Bausparkassen zusammengenommen (nach privaten und öffentlichen Hypothekenbanken und Sparkassen) der drittgrößte Darlehensgeber des Wohnungsbaues sind.
- Die staatlichen Bausparprämien sind eindeutig eine Leistung des Staats, werden aber von den Bauherren mit ihren Sparsummen als Eigenkapital eingebracht.
- Unter den sonstigen Mitteln befinden sich nicht nur Eigenkapital und Zwischenkredite (die nur kurze Zeit laufen und Zinsen kosten), sondern auch Privathypotheken, die zwischen 1951 und 1961 ca. 5-7 % der Wohnungsbauinvestitionen ausmachten und auch heute noch vergeben werden.

1) Die in der Literatur vorfindlichen Daten zur Wohnungsbaufinanzierung umfassen nicht den ganzen Zeitraum 1950-72; daher mußten verschiedene Veröffentlichungen ^{zusammen}gezogen werden, die wiederum das Material verschieden gegliedert darboten (so wurden die Mittel der Sozialversicherungen teilweise öffentlichen subsummiert, von den privaten Versicherungen sind teilweise nur die Lebensversicherungen aufgeführt; für Wohnungsbauinvestitionen werden verschiedene Gesamtsummen angegeben; usw.). Die Daten konnten nicht immer rechnerisch vereinheitlicht werden, sondern mußten teilweise geschätzt werden.

Für eine Schätzung der tatsächlichen Anteile des Bodenkredits (der an maximaler Verzinsung der Kredite interessiert ist), des Staats (der Interesse hat an großer Wohnungsproduktion) und des Eigenkapitals der Bauherren (die an niedrigen Hypothekenzinsen und hohen eigenen Profiten interessiert sind) liegen leider nur von 1960 zureichende Daten vor.

Schätzung der tatsächlichen Zusammensetzung der Wohnungsbau-Finanzierung 1960

	Mrd. DM	%
Hypothekenbanken, Sparkassen u. Versicherungen	5,80	36,8
Bausparkassen (nur Darlehen, o. Eigenkap.-Ersparnisse)	2,13	13,5
Darlehen des Bodenkredits zusammen	7,93	50,3
private Hypothekengeber	0,89	5,7
1. Wohnungsbau-Kredit zusammen	<u>8,82</u>	<u>56,0</u>
2. Staat (o. Wohnungsbauprämien)	4,60	29,2
Wohnungsbauprämien	0,31	2,0
3. Eigenkapital (o. Wohn.bauprämien, mit Bauspar-eigenkapital, o. Privathypotheken)	2,01	12,8
Zusammen	15,74	100

Quellen: wie Tabelle S.365

Die vom Staat aufgebrachtten Mittel sind etwas höher, die Mittel des Wohnungsbaukredits und der Bauherren sind etwas geringer als oben (Tabelle S.365) angegeben.¹⁾

1) 1960 zahlte der Staat 421 Mio. DM Bausparprämien, davon flossen ca. 75 % = 310 Mio. in den Wohnungsbau (nach: Nullau, in: DIW-Vjh 1/1965, S. 71). zwischen 1951 und 1961 waren 5,5-7,8 % der Wohnungsbaumittel Privathypotheken; 1960: 890 Mio. DM (aus: Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 168). Die Zusammensetzung der Wohnungsbau-Mittel ließe sich hochrechnen:

	1970	1972
1) Wohnungsbaukredit	65,7%	66,7%
2) Staat	7,7%	5,8%
Wohnungsbauprämien	2,6%	2,8%
3) Eigenkapital	24,0%	24,7%

Der wachsende Anteil der Bausparkassen an der Wohnungsbaufinanzierung dürfte nicht nur der wachsenden "Sparfähigkeit" der Bevölkerung und dem allgemeinen "Zug zum Eigenheim" geschuldet sein, sondern auch der Attraktivität ihrer Darlehensbedingungen: mit 5 % liegen die Zinsen ihrer II.Hypotheken niedrig im Vergleich zum übrigen Bodenkredit mit 5,5-9 % Zinsen. Seit 1970, also seit die Geldentwertung über 5 % jährlich liegt, übersteigen die effektiven Hypothekenzinsen ständig 8,5 %, stiegen 1973 bei starker Kapitalknappheit gar über 10 %. ¹⁾ Hohe Hypothekenzinsen verteuern zwar die Wohnungsmieten außerordentlich - doch da dies bislang mit Leichtigkeit auf die Mieter überwältzt werden konnte, "haben die Wohnungsbauinvestoren auf Zinserhöhungen im allgemeinen sehr viel schwächer mit einem Rückgang ihrer Investitionsentscheidungen reagiert als umgekehrt auf prozentual gleich große Zinssenkungen". ²⁾ Mitsinkenden Leihkapital-Kosten steigen die Hausbesitzer-Profite, da angesichts der Wohnungsnot in den Städten die Mieten auch dann nicht sinken, sondern weiter steigen werden. Erst 1973, als die Hypothekenzinsen die extreme Höhe von bis zu 10,5 % erreichten, hat die Furcht vor "astronomischen Kosten", die nun doch nicht mehr kurzfristig voll-

- 1) 1964/65 lagen die nominalen Hypothekenzinsen bei 6,5 % - Auszahlung: 94-96 %, Effektivzins: ca. 6,85 % (Nullau, S.67 f.). 1967 lagen die Effektivzinsen bei 7,2 %, 1968: 7,0 %. 1969: 7,4 %, 1970: 8,8, % (1969/70: Kapitalknappheit), 1971: 8,6 %, 1972: 8,3 %, 1973 (Kapitalknappheit): 10,45 % (jeweils September bzw. August, aus: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank 10/1971 S. 38, und 10/1973, S. 48).
- 2) Duwendan, Kapitalmarkt, S. 64. Dies gilt auch für die letzten Jahre: von 1966-70 gingen die Fertigstellungen im Wohnungsbau jährlich um 4-5 % zurück; 1971 und 1972 stiegen die Fertigstellungen um 16 bzw. 19 % an; 1972 wurde das bisherige Maximum

im Wohnungsbau mit 660 000 Wohnungen erreicht - ein Einfluß der bis 1968 gesunkenen, 1970 stark gestiegenen und dann kaum noch gesunkenen Hypothekenzinsen ist nicht erkennbar - vielmehr wurde, rechnet man 1-2 Jahre zwischen Bau-Entscheidung des Hausbesitzers und Fertigstellung des Hauses, gerade 1970, im Jahr stark gestiegener Zinsen der Bau extrem vieler Wohnungen in Gang gesetzt. (Vgl. BJ 1973, S. 43: Wohnungsbau-Fertigstellungen).

ständig auf die Mieter überwältzt werden können, die Baulust geschwächt.¹⁾

Offenbar besteht kein sehr enger Zusammenhang zwischen Hypothekenzinsen und Hypothekennachfrage (d.h. Wohnungsbau-Entscheidung). Mindestens ebenso stark wie durch die Nachfrage nach Hypotheken sind die Hypothekenzinsen von Angebot und Verzinsung der Refinanzierungsmittel bestimmt. Die Zinsen von Pfandbriefen (5-8,5 %) und Spareinlagen (3-5 %) schwankten seit 1950 im selben Rhythmus wie die der Hypotheken - beide folgten der wirtschaftlichen Konjunktur. Mit wachsenden Zinsen der Refinanzierungsmittel wächst das Angebot an Geldkapital, daher das Angebot an Hypotheken: so wurden 1971 soviele Pfandbriefe wie nie zuvor abgesetzt (Zuwachs gegenüber 1970 fast 50 %), sie erreichten teilweise Zinsen von 8,5 % - 1972 konnte daher das Hypothekengeschäft der Hypothekenbanken sich stark ausdehnen.²⁾

Die Abhängigkeit des Angebots und teilweise auch der Zinsen der Hypotheken und ihrer Refinanzierungsmittel von den allgemeinen konjunkturellen Schwankungen und der starke Wechsel von Zinsen und Angebot der Hypotheken und Refinanzierungsmittel, welcher der Entwicklung des allgemeinen "Geldmarktes" entspricht (also des Marktes für Zahlungsforderungen und Kredite aller Art), steht ganz im Widerspruch zu den Verhältnissen vor 1914. "Die damaligen Käufer festverzinslicher Wertpapiere, also in erster Linie die privaten Sparer, aber auch Stiftungen, Versicherungen, Sozialversicherungen, ja sogar die Sparkassen waren (...) nicht oder nur in sehr geringem Maße vom Geldmarkt abhängig."³⁾ Die Zinsen von Hypotheken und Refinanzierungsmitteln (Pfandbriefe,

1) Vgl. "Tagesspiegel" 25.10.1973 ("Hinweis auf astronomische Kosten im Wohnungsbau")

2) Vgl. Duwendag, Kapitalmarkt, Tabelle A 6, S. 121; Knacke, Hypothekenbanken, S. 67; iv-geschäft der Boden- und Kommunalkreditinstitute, in: DLK 10/1972, S. 300 ff.

3) Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 339.

Versicherungsgelder, Spareinlagen) änderten sich damals nur geringfügig. - "Nach der ersten und mehr noch nach der zweiten Währungsreform verlagerte sich das Schwergewicht der Bildung von Geldkapital in Form festverzinslicher Wertpapiere auf Kreise, die teils unmittelbar vom Geldmarkt abhängig waren, wie die Kreditinstitute, teils konjunkturrempfindlich und mittelbar vom Geldmarkt abhängig waren, wie Arbeitslosenversicherung und Wirtschaftsunternehmen." Folge war: "unruhiger Zins" auch im Bodenkredit ¹⁾.

Ursachen dieser Entwicklung sind:

- 1.) Das Geschäft der traditionellen Bodenkreditinstitute hat sich stark auf den kurzfristigen Kapital- und Geldmarkt verlagert. Die Sparkassen, zweitgrößter Hypothekengeber, wurden zu Universalbanken, die neben langfristigen auch kurz- und mittelfristige Kredite geben und die Hypotheken nur als Alternative zu anderen Krediten, nach Maßgabe der erzielten Zinsen, und nicht mehr vorwiegend als sichere Haupt-Kapitalanlage betreiben. Auch die Versicherungen vergeben im geringeren Maß als vor 1940 oder gar 1914 Hypotheken. Zudem paßt sich der Zuwachs der Spareinlagen und teilweise auch der Versicherungs-Neuabschlüsse dem Konjunkturverlauf an.
- 2.) Der zweite Grund für die Abhängigkeit vom Geldmarkt ist das Übergewicht der "Kapitalsammelstellen" beim Pfandbriefbesitz. Vor 1914 waren nur 14 % der Pfandbriefe in Händen von Banken und Versicherungen; 1972 besaßen Banken, Versicherungen und Kapitalgesellschaften 71 % der Bankschuldverschreibungen (das sind vorwiegend Pfandbriefe), ²⁾

Die hohen Pfandbriefzinsen in den letzten Jahren locken zwar private Sparer an, doch da diese Zinsen für das Finanzkapital ebenso attraktiv sind, bleibt die Abhängigkeit von den Banken und damit vom Geldmarkt allgemein bestehen. Der starke Rückgang des Geschäfts der Hypothekenbanken 1970/71 hängt z.B. mit der Tatsache zusammen, daß die "Kreditinstitute (...) aufgrund ihrer angespannten Liquiditätslage nur noch 10 % des Netto-rentenabsatzes übernommen hatten", während sie 1971 wieder 32 %

1) Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 114 f.

2) Monatsberichte der Deutschen Bundesbank 8/1973, S. 18.

des Absatzes kauften und damit die starke Geschäftsausweitung 1971/72 ermöglichten.¹⁾

Erst durch diese Abhängigkeit des Hypotheken-Angebots vom Geldmarkt ist es möglich, daß die staatliche Konjunkturpolitik einen gewissen Einfluß auf den Wohnungsbau hat. Sowohl die "Kreditverknappungs-Politik" der Bundesbank 1973, die die ohnehin hohen Hypothekenzinsen weiter hoch getrieben haben mag, als auch die gleichzeitige Aussetzung der Steuervergünstigungen nach §7b EStG (nach welchem die Bildung von Eigenkapital für den Wohnungsbau mit Steuersubventionen belohnt wird) dürfte beim Rückgang des Wohnungsbaus 1973 eine Rolle gespielt haben. Wesentlich betroffen war aber offenbar nur der Bau von Eigentumswohnungen (der vorwiegend mit kurzfristigen, Zinsschwankungen am stärksten unterworfenen Krediten finanziert wird), und in einem geringeren Maß "sozialer" Wohnungsbau, bei dem mit einer gewissen Zinshöhe die Subventionsfähigkeiten des Staats überschritten sind.²⁾

3.432 Interessenlage des Bodenkredits

Grundsätzlich ist der Bodenkredit (also private und öffentliche Hypothekenbanken und Bausparkassen, sowie Sparkassen und Girozentralen, private und staatliche Versicherungen, soweit sie Hypotheken ausgeben) gleichermaßen interessiert an langfristig gesichertem maximalem Profit. Staatliche und private Kreditinstitute unterscheiden sich weder im Interessen noch in Geschäftspolitik.

"In der Praxis nähert sich aber die Geschäfts- und Zinspolitik aller Gruppen einer mittleren Linie, denn auch gemeinnützige Unternehmen wollen mit einem angemessenen Erfolg arbeiten und in der sozialen Marktwirtschaft müssen auch privatwirtschaftlich orientierte Kreditinstitute ihr erwerbswirtschaftliches

- 1) "1971-ein Rekordjahr für den Rentenmarkt", in: DLK 4/1972, S. 106; vgl. auch: Lenz, Bodenkreditbanken heute, in: DW 3/1971 S. 83 f.; "Der Sparer geht immer mehr in höherverzinsliche Anlagen (...) ein zurückkommen auf die Verhältnisse vor dem 1. Weltkrieg dürfte freilich nicht zu erwarten sein. Damals waren ca. vier Fünftel aller Pfandbriefe im Besitz privater Sparer. Heute liegt weiterhin der größte Teil bei institutionellen Anlegern, also Kreditinstituten, Versicherungen, Investmentfonds und sonstigen Kapitalsammelstellen."
- 2) Vgl. "Tagesspiegel" 25.10.73; "Spiegel" 29/1973, S. 26 ff. - für Kredite zum Bau von Eigentumswohnungen mit einem Jahr Laufzeit wurden 1973 bis zu 16 % Effektivzinsen verlangt. ("Spiegel" a.a.O., S. 28).

Streben volkswirtschaftlichen und gemeinnützigen Zielen einordnen, wenn sie auf die Dauer Erfolg haben wollen." 1)

Bei der Hypothekenvergabe haben die privaten Institute die etwas riskantere, aber profitablere Beleihung von gewerblichen Bauten übernommen, die staatlichen Institute vergeben schwerpunktmäßig Hypotheken für den "sozialen" Wohnungsbau - Vergebepbedingungen und Profitmargen sind aber bei beiden Gruppen prinzipiell dieselben. Ohnehin sind die öffentlichen Institute nur vage zu einer gemeinnützigen Profitverwendung verpflichtet und staatlichen Weisungen nicht mehr direkt unterworfen: sie wurden als selbständig wirtschaftende öffentlich-rechtliche Körperschaften gegründet bzw. spätestens unter den Präsidialdiktaturen und der faschistischen Regierung dazu gemacht oder solchen beigegeben (während vorher viele öffentliche Institute direkt Teil der Gemeinden oder Landesverwaltungen waren). 2)

Sie sind also ihrem Charakter nach allenfalls quasi-staatlich.

Zunächst haben die Bodenkreditinstitute natürlich ein wesentliches Interesse an der Sicherheit ihrer Kapitalanlage. Soweit sie also langfristige Hypotheken für Miethäuser ausgeben, haben sie sich selbst (unabhängig von staatlichen Vorschriften) auf das besonders sichere Geschäft mit erstrangigen Hypotheken beschränkt, und nach den Erfahrungen der letzten 60 Jahre (Wirtschaftskrisen und Kriege, die gehäuft Zahlungsunfähigkeit der Hausbesitzer und bisweilen stagnierende Mieten mit sich brachten) sind sie auch bei der Bewertung der beleiheten Objekte sehr vorsichtig geworden, sodaß sie den Beleihungsraum der I. Hypothek (ca. 60 %) meist gar nicht ausschöpfen. 3)

1) Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 59; ebenso Culp/Geiger, Bausparkassen, S. 1024: "Die Arbeitsweise der privaten und öffentlichen Bausparkassen unterscheiden sich nicht wesentlich."

2) Vgl. Michaelis, Sparkassen, S. 998; Culp/Geiger, Bausparkassen, S. 1024; Spelsberg, Öffentlich-rechtliche Bodenkreditinstitute, S. 848 ff.

3) Vgl. hierzu die detaillierten Ausführungen von Rüchardt, Bewertung und Krediturteil, S. 441 ff.; siehe auch Knacke, Hypothekenbanken, S. 45 ff.

Sicher ist die Anlage und Verzinsung der Kapitalien aber vor allem dann, wenn der Absatz gesichert ist, d.h. wenn die Wohnungsnot groß ist, die Mieten hoch sind und steigen. "In Zeiten drängender Wohnungsnot (...) ist der Grundstückswert besonders sicher." ¹⁾ Wohnungsnot wird aber nur dann garantiert sein, wenn die Wohnungsverorgung privatkapitalistischer Initiative überlassen bleibt. Gemeinsam mit den Haus- und Grundbesitzern kämpft der Bodenkredit daher gegen staatliche "Einschränkungen der Verfügungsmacht des Eigentümers" (wozu auch die geplante Bodenwertzuwachssteuer gehört). ²⁾ Um der Sicherheit ihrer Zinserträge willen sorgen sich die Bodenkredit-Vertreter auch um die "Mietverzerrungen", die durch Altbau-Mietbindung und gebundene "Kostenmieten" der Sozialwohnungen entstanden, und die die Sicherheit der Mieteingänge der wesentlich teureren Neubauwohnungen zu bedrohen scheinen. Sie plädierten daher für rasche Aufhebung der Mietbindung und für Erhöhung der "zu billigen" Mieten älterer Sozialwohnungen (vermittels nachträglicher Zinserhöhungen für öffentliche Darlehen ³⁾). Auch hier trifft sich das Interesse des Bodenkredits mit dem der Hausbesitzer in der Abwehr einer möglicherweise geschäftsschädigenden staatlichen Intervention. - Dagegen haben Vertreter des Bodenkredits ebenso wenig wie die Hausbesitzer irgendwelche Einwände gegen staatliche Garantie bzw. Subvention der Hausbesitzergewinne vom Schlage des Wohngeldes, denn: " ganz entscheidend wird die Sicherheit der Wohnungsbaudarlehen aber durch den Rechtsanspruch auf Wohngeld erhöht." ⁴⁾

Diametral gehen die Interessen von Bodenkredit und Hausbesitz auseinander bei der Behandlung säumiger Schuldner. Voraussetzung jedes Hypothekenvertrages ist "die Unterwerfung des Schuldners

1) Lütge, Wohnungswirtschaft, S. 339.

2) "Für den Bodenkredit ist wichtig, daß Einschränkungen der Verfügungsmacht des Eigentümers in der Regel den Wert des Pfandgegenstands beeinträchtigen, mindestens die Verwertung erschweren. Solche Eigentumsbindungen haben also zur Folge, daß bei marktwirtschaftlich orientiertem Bodenkredit die Beleihung niedriger wird oder unterbleibt." (Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 365 f.; vgl. auch ebenda, S. 377).

3) Vgl., Letschert, Der Pfandbrief, S. 84; Schneider, Wohnungsbauförderung - staatliche Daueraufgabe? in: DLK 21/22/1970, S. 636.

4) Daniel, Die öffentliche Bürgschaft, in: DLK 4/1969, S. 87.

unter die sofortige Zwangsvollstreckung in dessen gesamtes Vermögen." ¹⁾ Hier werden die Machtmittel des Staats vom Bodenkredit gerne in Anspruch genommen, und die Verfolgung von Haus- und Grundbesitzern, die in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind, geschieht meist rücksichtslos und ohne Ansehen persönlicher Verhältnisse. In Zeiten allgemeiner Wohnungs-Verwertungsschwierigkeiten, also von 1914-25 und von 1931-53 mußten staatliche Verordnungen den zeitweiligen Schutz vieler zahlungsunfähiger Hausbesitzer sicherstellen (mehrfacher Zahlungsaufschub), doch seitdem setzt die Staatsgewalt die Besitzansprüche des Bodenkredits wieder ohne Hemmungen durch. Entsprechende Maßnahmen sind: Zwangsverwaltung (soweit das beliehene Haus genügend Profite abwirft: ein gerichtlich bestellter Verwalter führt die Mieteingänge an den Darlehensgeber ab); Zwangsversteigerung (aus dem Erlös werden die Forderungen des Darlehensgebers befriedigt). ²⁾

Doch der Staat garantiert nicht nur die Eigentumsansprüche des Bodenkredits, sondern fördert und subventioniert die Kapitalanlage im Hypothekengeschäft. Er fördert das private langfristige Sparen ganz besonders und lenkt es vorzugsweise in den Bodenkredit (z.B. durch steuerliche Subventionen); er garantiert durch entsprechende Vorschriften und Kontrolle der Bodenkreditinstitute die Sicherheit dieser Sparanlagen und verbessert damit ihre Attraktivität; auf diese Weise erhöht sich der Zufluß der Refinanzierungsmittel, die Geschäftsbasis des Bodenkredits erweitert sich. Der Staat (d.h. die ihn beherrschenden Interessenten) verbindet mit dieser Politik einen dreifachen Vorteil:

- er fördert die Loyalität seiner Bürger und ihr Interesse an der Erhaltung privaten Eigentums, er subventioniert hier vorzugsweise den als staats- und gesellschaftserhaltend geltenden "Mittelstand";
- er sorgt für ausreichenden Zufluß von verleihbarem Geldkapital in den Wohnungsbau, der damit besser floriert;
- Steuergelder, die sonst zur Finanzierung des Wohnungsbaus dienen müßten, werden für allgemeine Förderung der Wirtschafts-

1) Rüchardt/Weber, Bau- und Grundstücksfinanzierung, S. 242.

2) Vgl. ebenda, S. 244 f.; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 383 f.

entwicklung und Subvention einzelner Kapitalgruppen frei. 1)

Am stärksten abhängig von der staatlichen Förderung ist das Geschäft der Bausparkassen (die freilich zur Finanzierung des Miethaus-Baus wenig beitragen). 2)

Nur wenn die Sicherheit und Attraktivität von Sparanlagen im Bodenkredit gewährleistet ist, ist das Hypothekengeschäft möglich und kann ausgedehnt werden. Mit der Geldentwertung sinkt die "Sparneigung", Hypotheken werden vorzeitig zurückgezahlt, die Verwaltungskosten steigen. Obwohl der Bodenkredit selbst das Inflationsrisiko auf die Sparer abwälzen kann, ist er interessiert an der Bekämpfung der Inflation, um seinen Mittel-Zufluß zu sichern.

"Der organisierte Realkredit ist auf die Bereitschaft des Sparerers zu einem langfristigen Engagement angewiesen. Nur wenn die Stabilität der Währung und der Preise wiedergewonnen wird, ist auf die Dauer langfristiges Sparen aufrechtzuerhalten. (...) Sparer und Anleger reagieren sehr feinnervig auf gesellschaftspolitische Akzentverschiebungen oder gar Veränderungen. Es ist

- 1) In welchem Maß Steuern für andere Zwecke eingespart werden ist allerdings unklar. Tarnow/Kämpffmeyer (Finanzierungskrise im Wohnungsbau, in: Gewerkschaftliche Monatshefte, 2/1957 S. 108 berechneten für die Zeit von 1955/56 (also die Periode der höchsten Subvention privatem Sparen), "daß neben den öffentlichen Wohnungsbaudarlehen von Bund, Ländern, Gemeinden und Lastenausgleich mit 16,5 Mrd. DM beinahe ein gleichgroßer Betrag, nämlich 14 Mrd. DM, durch Steuerverzichte notwendig war, um das Sparkapital in Form von Hypotheken, Darlehen und Einenkapital von zusammen 35,5 Mrd. DM dem Wohnungsbau zuzuleiten." Die Schätzung von 14 Mrd. DM scheint etwas hoch gegriffen - nach Hampe, Strukturwandlungen in der Wohnungswirtschaft, S. 976, betragen die staatlichen Darlehen für den Wohnungsbau von 1950/56 21,9 Mrd. DM (bis 1959: 35,6 Mrd.), die Steuerverzichte werden hier von 1950/56 auf 4,6 Mrd. DM (bis 1959: 6,5 Mrd.) geschätzt; die staatlichen Wohnungsbauprämien können bis 1956 höchstens 450 Mio. DM (bis 1959 ca. 1,35 Mrd.) ausgemacht haben, vgl. Rüchardt/Steffe, Bodenkredit, S. 245.
- 2) Vgl. Geiger, Die Bedeutung des Bausparens in: DLK 17/1971, S. 493: "Einbrüche im Neugeschäft gab es nachweislich stets, wenn die gesetzlichen Begünstigungen des Bausparens verschlechtert wurden. (...) Neugeschäft und Spargeldeinnahmen reagieren hier stärker auf Einflüsse administrativer Art, (...) bei anderen Kapitalsammelstellen weisen diese Komponenten eine wesentlich geringere Auswirkung im Rahmen der gesamten Kapitalansammlung auf."

an der Zeit, den Vorstellungen der radikalen Systemveränderer und Sozialromantiker von der sogenannten "sozialen Gerechtigkeit" zu begegnen." 1)

Eine konstante Geschäftsausweitung ist aber nur möglich, wenn die Refinanzierungsmittel tatsächlich von "mittelständischen" Sparern stammen; die Hypothekenbanken, deren Pfandbriefe vorzugsweise von Banken, Versicherungen und anderen Wirtschaftsunternehmen gekauft werden, suchen durch Werbung u.ä. den Anteil privater Pfandbriefkäufer zu erhöhen, um "auf diese Weise den Rentenmarkt von den Schwankungen des Geldmarktes unabhängig" zu machen. 2)

Im Wesentlichen sind die Interessen des Bodenkredits auf Profiterhöhung durch Erweiterung des Hypothekengeschäfts gerichtet. Nicht nur der unzureichende Zufluß von Refinanzierungsmitteln, sondern auch die ungenügende Zahlungskraft der Mieter und die umfangreiche staatliche Darlehensvergabe hatten in den 50er Jahren das Geschäft behindert. Das vom Bodenkredit warm befürwortete Wohngeldgesetz (seit 1960) hatte die Zahlungskraft eines Teils der Mieter verbessert. Anfang der 60er Jahre wurde auch gefordert, "auch die nachstellige Finanzierung mehr und mehr aus Kapitalmarktmitteln zu bewerkstelligen." 3) Das ist seitdem geschehen der Staat hat sich fast völlig aus der Wohnungsbaufinanzierung zurückgezogen, der Anteil des Bodenkredits an der Finanzierung hat heute nahezu sein mögliches Maximum erreicht. Die staatliche Wohnungsbauförderung durch Aufwandssubventionen, die bald die völlig vorherrschende Förderungsform sein werden, begrüßen die Vertreter des Bodenkredits, da sie ihnen nicht nur Anlagemöglichkeiten beläßt, sondern deren Sicherheit garantiert. Die von den Haus- und Grundbesitzern geforderte Individualförderung (vgl. S.297) bietet dem Bodenkredit weder neue Vorteile noch neue Nachteile -

1) Hoffmann, Grund und Boden als Objekt der Kapitalanlage, in: DLK 16/17 /1972, S. 531; vgl. ebenso: Sandgänger, Der Beitrag der Bausparkassen, S. 96; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S. 130 f.

2) Knacke, Hypothekenbanken, S. 79

3) Letschert, Der Pfandbrief, S. 84; Letschert ist Vorstandsmitglied der Deutschen Pfandbriefanstalt

die Meinungen darüber sind geteilt. 1)

Der vom Bodenkredit seit 10 Jahren befürchtete Rückgang des Wohnungsbaus um etwa 1/3 durch "Marktsättigung" wird wohl auch in den nächsten 10 Jahren nicht eintreten - allerdings nur dann nicht, wenn in Zukunft 100 - 150 000 Altbauwohnungen saniert werden. Von daher ist Stadtsanierung für den Bodenkredit außerordentlich wichtig, ihre Verzögerung würde geschäftsschädigend wirken. 2)

Mittlerweile droht das Geschäft aber zu stagnieren, da der Anteil des Bodenkredits an der Wohnungsbaufinanzierung sein mögliches Maximum nahezu erreicht hat. Drei Möglichkeiten zur Erweiterung des Geschäfts verbleiben:

1. Erweiterung des Beleihungsraumes; dem steht aber das Sicherheitsinteresse der Bodenkreditinstitute entgegen. Möglich wäre dies allenfalls beim Verkauf von Eigentumswohnungen, bei den die Käufer zwar geringes Eigenkapital, doch starkes Engagement für solcher Art Eigentum mitbringen, sodaß der Zahlungseingang relativ sicher wäre. Seit etwa 2 Jahren werden Systeme des "Mietkaufs" ausgearbeitet, die auch Personen mit geringerem Verdienst und entsprechend geringem Eigenkapital den Kauf von Wohnungen ermöglichen sollen.

So "entwickelte die Kreditwirtschaft (...) Systeme einer Verbundfinanzierung, die bei entsprechender Belastung eine Gesamtfinanzierung zu 90 v.H. in Fremdmitteln vorsehen (...). Ein solches System dürfte nicht nur zu einer weiteren Erhöhung der Belastung des Erwerbers gehen, sondern auch zusätzliche Bürgschaften oder Gewährleistungen Dritter erfordern." 3)

Je höher die Verschuldung der Wohnungen, desto schneller steigen die Belastungen der Käufer: Darlehen über die I. Hypothek hinaus kosten zumindest zusätzliche Bürgschaftsgebühren, oft aber auch

- 1) Vol. Lang, Öffentliche Förderung des Wohnungsbaues durch Objekt- oder Individualförderung, in: DLK 10/1971, S. 261 ff.; "Bau- und Bodenbank für Individualförderung", in: GW 8/1971, S. 412.
- 2) Vol. "Wohnungsbedarfsprognose bis 1985", in: BBauBL 9/1972, S. 408 f.
- 3) Schneider, Passiv- und Aktivgeschäft der Boden- und Kommalkreditinstitute, in: DLK 10/1972, S. 302

höhere Zinsen (mindest im Bereich über 75 % des Beleihungswerts) Zudem steigt dadurch die Belastung mit unveränderlichen Kosten insgesamt. Derartige Projekte scheitern am Widerspruch zwischen erwünschter Geschäftserweiterung durch höhere Belastung der Wohnungen einerseits, dem vorausgesetzten geringen Einkommen der Käufer andererseits (das hohe Belastung erst notwendig machen würde).

2. Ausdehnung des Geschäfts in neue Bereiche: "Vermehrte Beleihungen für Gewerbe, Landwirtschaft und auch die mit der weiteren Erhöhung der Althausmieten zu erwartende Steigerung der Beleihungen von Althausbesitz." ¹⁾ In der Tat hat bei den öffentlichen und privaten Hypothekenbanken der Anteil der gewerblichen und landwirtschaftlichen Beleihungen seit den 50er Jahren zugenommen, jedoch so langsam, daß sie einen raschen Rückgang des Wohnungsbau-Geschäfts nicht kompensieren könnten. Beleihung von Altbauten und sonstigen Grundstücken ging nach einem Zuwachs Anfang der 60er Jahre wieder zurück.
3. Ausdehnung auf Gebiete außerhalb des Bodenkredits: "Das langsame Wachsen der hypothekarischen Beleihungsmöglichkeiten wird es notwendig machen, daß sich alle Boden- und Kommunalkreditinstitute, auch die Hypothekenbanken, stärker dem Kommunalcredit zuwenden." ²⁾ Das Kommunalgeschäft war rechtlich schon immer für alle Bodenkreditinstitute zugelassen; bei Hypothekenbanken wurde es durch Verkauf von Kommunalobligationen, bei Sparkassen und Versicherungen aus dem allgemeinen Kapitalbestand refinanziert. Vor 1914 blieb es bedeutungslos (5 % des Hypothekengeschäfts); seit den 20er Jahren kam es mit wachsender Gemeindeverschuldung langsam in Gang, doch erst seit 1950 nahm es einen für den Bodenkredit insgesamt bedeutenden Umfang an, der im Verhältnis zum Hypothekengeschäft ständig wächst. ³⁾

1) Steffen, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 421

2) ebenda, S. 422

3) Vgl. Knacke, Hypothekenbanken, S. 60 ff.; Kummert, Private Hypothekenbanken, S. 757 f. und S. 792 f.

Der wachsende Bedarf an Infrastrukturbauten und die zunehmende Staats- und Gemeindeverschuldung lassen für dieses Geschäft eine gute und profitable Zukunft erwarten.

Als Beispiel für die Entwicklung des Bodenkredits sei die der privaten und öffentlichen Hypothekenbanken angegeben:

		1953		1961		1971	
		Mio.DM	%	Mio.DM	%	Mio.DM	%
Bestand an Grundstückshypotheken und Kommunaldarlehen ⁺) bei privaten Hypothekenbanken und öffentlich-rechtl. Bodenkreditinstituten 1953-1971							
Hyp.auf Wohngrundstücke		4464	61,2	22046	50,4	59561	39,7
gewerbll. Grundstücke		570	7,8	3838	8,8	13618	9,1
landwirtschaftl.Gdstücke		462	6,4	3567	8,1	11192	7,5
sonstige Grundstücke ⁺⁺⁾		98	1,3	1405	3,2	745	0,5
Grundstückshypotheken zus.		5594	76,7	30857	70,5	85449	57,0
Kommunaldarlehen ⁺⁺⁺⁾		1701	23,3	12919	29,5	64525	43,0
zusammen		7295	100	43776	100	149974	100

Quelle: Steffan, Begriff und Funktion des Pealkredits, S.169; ders., Bodenrecht und Bodenkredit, S.405; Schneider, Das Aktiv- und Passivgeschäft der Boden- und Kommunkreditinstitute, in: DLK 10/1972, S.302

+) ohne sonstige Darlehen (Landeskulturdarlehen und sonstige langfristige Darlehen) und ohne Schiffshypotheken - das waren 1971 zus. 14783 Mio DM

++) vorwiegend Altbauten

+++) darin sind auch von den Gemeinden verbürgte Wohnungsbaudarlehen enthalten - 1971 waren das 6713 Mio DM = 4,5% des Gesamtgeschäfts

3.433 Die Bodenkreditinstitute

Der Bodenkredit besteht im Wesentlichen aus vier Gruppen:

1. Die Institute, die nur Boden- und Kommunkredit erteilen und ihn durch Verkauf von Pfandbriefen und Kommunalobligationen refinanzieren: Öffentliche und private Hypothekenbanken. In der Literatur werden hierzu auch zwei "gemischte" Banken gerechnet; die neben dem Hypotheken-auch das übrige Bankgeschäft betreiben; ebenso die Girozentralen, die Hypotheken teils aus Pfandbriefverkauf, teils aus Aufnahme langfristiger Darlehen refinanzieren und die auch andere Bankgeschäfte betreiben - quasi öffentliche gemischte Banken.

2. Die zweite Gruppe ist die der Sparkassen, die Spargelder sammeln und einen Teil davon für Hypotheken verwenden.
3. Eine weitere Gruppe sind die Versicherungen - private und Sozial-Versicherungen- die einen Teil ihrer Beitragsgelder in Hypotheken anlegen.
4. Schließlich gibt es die Bausparkassen, bei denen Bauherren Eigenkapital ansparen und die damit Hypotheken (Bauspardarlehen) refinanzieren,

" Die wichtigsten Darlehensgeber im Wohnungsbau sind nach wie vor die Sparkassen, die Hypothekenbanken und an dritter Stelle die Bausparkassen. Wenn man jedoch die Entwicklung der letzten 10 Jahre betrachtet, so stellt man fest, daß sich die schon immer starke Position der beiden erstgenannten Institutsgruppen nur um etwa 2 Prozentpunkte "Marktanteil" verbessert hat, während bei den Bausparkassen die Stellung um rund 10 Prozentpunkte gewachsen ist." ¹⁾

Staatliche Aufsicht und gesetzliche Bindung

Alle Institute des Bodenkredits bedürfen zur Aufnahme des Geschäfts staatlicher Genehmigung, die freilich seit 1963 nur an die Einhaltung von Mindestvorschriften gebunden ist: die Institute müssen der Satzung und Konstruktion nach für das Geschäft geeignet sein und ein Mindest - Gesellschaftskapital haben (Hypothekenbanken müssen Aktiengesellschaften oder Kommandit-Gesellschaften sein und mindestens 8 Mio. DM-Grundkapital haben). ²⁾ Der Bodenkredit unterliegt einer staatlichen Aufsicht, die sich allerdings darauf beschränkt, die Sicherheit der Kapitalanlagen zu kontrollieren, für welche Spargelder verwendet werden. (Bei Versicherungen und Sparkassen

- 1) Geiger, Bedeutung des BAusparens, in: DLK 17/1971, S.494; Rüchardt/Weber, Bau- und Grundstücksfinanzierung, S. 239.
- 2) Solche "Zulassungsbeschränkung [soll] einer ruinösen Konkurrenz zuvieler Hypothekenbanken einen Riegel vorschieben." (Kummert, Private Hypothekenbanken, S. 309.)

ist nur ein Teil der Gelder zur langfristigen Anlage zugelassen, und nur dieser muß staatlichen Vorschriften und Kontrollen genügen). Der staatliche Schutz der - fast durchweg "mittelständischen" - Sparer: soll nicht nur deren Sicherheit und damit Staatsloyalität stärken, sondern dient ebenso der Mobilisierung ihrer Gelder für den Wohnungsbau - dadurch hat (neben den Kreditinstituten) der "Mittelstand" Teil an den Profiten aus Wohnungsverwertung, und große Mengen privater Finanzierungsmittel können in den Wohnungsbau fließen.

Grundstückshypotheken sind im allgemeinen eine besonders sichere Anlage - die Spargelder sollen (bei Hypothekenbanken: müssen) in sicheren Hypotheken angelegt werden. Die Zinsen der Hypotheken müssen höher, ihre Laufzeit soll nicht länger sein als die der Spargelder.¹⁾ Es dürfen durchweg nur die besonders sicheren erstrangigen Hypotheken bis zu 60 % (Sparkassen: 50 %) und staatlich verbürgte Hypotheken bis 80-85 % (Sparkassen: unbegrenzt) des Beleihungswerts ausgegeben werden. Unbebaute, also ertragslose Grundstücke dürfen gar nicht oder nur in Ausnahmefällen beliehen werden; Auszahlung von Hypotheken für risikoreiche Industriegrundstücke ist meist nur mit großen Einschränkungen zugelassen, und auch sonstige gewerbliche Grundstücke sollen nur in einem gewissen Maß, mit erhöhter Tilgung (= schnellere Rückzahlung der Hypotheken) und mit Sicherheitsabschlägen vom Beleihungswert beliehen werden. Der Grundstückswert soll durch unabhängige private Sachverständige (bei öffentlichen Instituten auch durch Behörden) ermittelt werden; Grundlage ist der Ertrag des Gebäudes ("Ertragswert").²⁾ Für die öffentlichen Institute und die darin angelegten Gelder haftet

1) Dies ist wichtig für Lebens- und Rentenversicherungen, bei denen ersparte Gelder langfristig aufbewahrt werden, und besonders für Hypothekenbanken, die Pfandbriefe zu hohen Zinsen verkaufen und bei denen "der Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen Pfandbriefe in Höhe des Nennwerts jederzeit durch Hypotheken von mindestens gleicher Höhe und mindestens gleichem Zinsertrag gedeckt sein" muß und Auszahlungskurs und Laufzeit der Hypotheken denen der Pfandbriefe entsprechen sollen. (Knacke, Hypothekenbanken, S. 33 f.; ebenso Kummert, S. 761, und Spelsberg, Öffentlich-rechtliche Bodenkreditinstitute, S. 837.)

2) Zur Korrektur wird meist noch der Bauwert ermittelt, vermindert um einen Sicherheitsabschlag von 25 %.

insgesamt der Staat, in ihren Aufsichtsräten sitzen Vertreter staatlicher Gremien - sie bedürfen also nicht spezieller Aufsicht. Öffentliche und private Hypothekenbanken müssen noch speziellen Schutzvorschriften zur Sicherheit der Pfandbriefkäufer genügen.

Die ausgegebenen Hypotheken sind zur Überprüfbarkeit in einem "Deckungsregister" festgehalten; gerät die Hypothekenbank in Konkurs, so werden die Pfandbriefbesitzer bevorrechtigt behandelt. Private Hypothekenbanken dürfen nur das Hypothekengeschäft und einige Hilfsgeschäfte für ihre Kunden betreiben - de facto ist es bei öffentlichen Pfandbriefinstituten (Landeskreditanstalten etc.) ebenso. Dadurch sollte den Hypothekenbanken von vornherein die Möglichkeit genommen werden, sich bei spekulativen Geschäften zu engagieren und größere Risiken einzugehen." 1) Der Umlauf der Pfandbriefe ist bei privaten Hypothekenbanken auf das 20-fache, der von Kommunalobligationen auf das 15-fache der Eigenmittel (Eigenkapital und Rücklagen) der Bank beschränkt.

Bei privaten Versicherungen und Hypothekenbanken wird die Einhaltung der staatlichen Richtlinien über die Verwendung der langfristigen Spargelder noch durch eine Aufsichtsbehörde überprüft (diese 'Kontrolle' beschränkt sich auf Vergleich und Überprüfung der von den Instituten gemeldeten Zahlen). Die Versicherungen und Hypothekenbanken haben selbst ein Interesse an dieser Aufsicht und sind daher kooperationswillig; der Staat demonstriert damit ihre Vertrauenswürdigkeit, und das zahlt sich in erhöhtem Kundenzustrom aus. 2)

Öffentliche und private Hypothekenbanken

Die Hypothekenbanken beschaffen sich die Mittel für Hypothekenausleihungen durch Verkauf von Pfandbriefen, z.T. auch durch Aufnahme langfristiger Darlehen vom Staat oder anderen Kreditinstituten. Ihr Hauptgeschäft ist die Wohnungsbaufinanzierung (ca. 70 % der Hypotheken- Auszahlungen), für die auch staatlich verbürgte nachrangige Hypotheken (1960er Jahre: 6% der Auszahlungen, 1971: 4,5 %)

- 1) Kummert, Private Hypothekenbanken S. 809. Die zwei gemischten privaten Banken und die öffentlichen Girozentralen dürfen allerdings alle Bankgeschäfte betreiben.
- 2) Vgl. hierzu insgesamt: Barden/Müller, Individualversicherungen, S. 1068 ff.; Knacke, Hypothekenbanken, S. 33 ff., S. 45 ff., S. 81 ff. und S. 91 f.; Kummert, S. 753 ff., S. 795 und S. 808 ff.; Michaelis, Sparkassen, S. 1002 ff.; Nullau, Finanzierung des Wohnungsbaus 1965, in: DIW-Vjh 1/1965, S. 75f.; Richardt, Kreditangebot der Boden- und Kommunalkreditinstitute, in: DLK 4/1972, S. 83 ff.; Richardt/Weber, Bau- und Grundstückfinanzierung, S. 227 ff.; Spelsberg, Öffentlich-rechtliche Bodenkreditinstitute, S. 836 ff. und S. 893 ff.

ausgegeben werden. Daneben werden zunehmend landwirtschaftliche und gewerbliche, vor allem vom tertiären Wirtschaftssektor genutzte Grundstücke beliehen. ¹⁾ Zum Schutz der Hausbesitzer hat der Staat vorgeschrieben, daß Hypotheken durch die Banken nicht gekündigt werden dürfen - wohl aber durch die Hausbesitzer (nach einer Sperrfrist von mehreren Jahren); entsprechend sind die Pfandbriefe für ihre Besitzer unkündbar, während die Banken sie - nach einer geringen Sperrfrist - jederzeit kündigen, d.h. rückkaufen können.

Von den 23 öffentlichen Hypothekenbanken, die noch aktiv sind, dient ein Teil vorwiegend der Vermittlung von staatlichen Wohnbaudarlehen oder Regional- bzw. Infrastruktur-Förderungsmaßnahmen, ein anderer Teil sind "ständische" Kleininstitute; nur 19, darunter 9 Girozentralen, arbeiten tatsächlich selbständig und profitorientiert. Die Verwaltungsräte der öffentlichen Bodenkredit-Banken werden von staatlichen Gremien besetzt - sie arbeiten aber weisungsungebunden und unabhängig. Der Geschäftsbereich dieser Banken ist regional begrenzt; meist wird ausdrücklich hervorgehoben, "daß die Gewinnerzielung nicht Hauptzweck des Geschäftsbetriebes ist." ²⁾ In der Tat sollen sie mit den privaten Banken nicht konkurrieren, sondern sie ergänzen. Der Zweck der Arbeit dieser öffentlichen Bodenkredit-Banken ist einerseits Beschaffung und Vermittlung von staatlichen Krediten - genauer: von Kommunaldarlehen (52,6 % der 1971 von ihnen ausgegebenen Kredite waren Kommunaldarlehen, private Hypothekenbanken: 33,9 % - nur 29,7 % Hypotheken - private Hypothekenbanken: 55,5 %) und entsprechend haben sie in der Mehrzahl Kommunalobligationen - private Hypothekenbanken: mehr Pfandbriefe - im Umlauf. ³⁾

1) Daniel, Die öffentliche Bürgschaft in: DLK 4/1969, S. 82 f.; Nullau, a.a.O., S. 71, Anm. 8; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S. 321.

2) Spelsberg, S.890

3) Schneider, Aktiv- und Passivgeschäft der Boden- und Kommunkreditinstitute, in: DLK 10/1972, S. 301 f.

Zum anderen dienen sie der Mittelbeschaffung für den "sozialen" Wohnungsbau. Sie beschaffen sich ihre Refinanzierungsmittel nicht nur durch Wertpapier-Verkauf, sondern zu einem beträchtlichen Teil durch Aufnahme langfristiger Darlehen. Insgesamt scheint ihr Geschäft weniger profitabel zu sein: obwohl sie ihre Gewinne zum großen Teil einbehalten und nicht, wie die privaten Hypothekenbanken, Dividenden ausschütten müssen, haben sie sich langsamer entwickelt als diese, und ihr Mitte der 50er Jahre erreichter Anteil von fast 8 % an der Wohnungsbaufinanzierung ging seitdem zurück (1972: ca. 6,5 % - vgl. S.365). ¹⁾

Nach der Währungsreform konnte das Geschäft der Hypothekenbanken zunächst nur mit Hilfe staatlicher Aufträge und Refinanzierungsmittel aufrecht erhalten werden; erst die staatliche Subvention des Pfandbriefkaufs und umfangreiche Pfandbriefkäufe durch öffentliche Unternehmen (vor allem die Sozialversicherungen) bis 1955 brachte das Geschäft in Gang. Sieht man ab von den Rückschlägen 1955/58 durch den Wegfall der Pfandbriefsubventionen, so verlief im Gegensatz zu den öffentlichen bei den privaten "die Entwicklung der Hypothekenbanken stetig, teilweise sogar stürmisch". ²⁾ sie erhöhten im Verlauf der Jahre ihren Anteil an der Wohnungsbaufinanzierung von ca. 8 % 1956 auf ca. 11 % 1972 (vgl. S.365). 7 der 24 privaten Hypothekenbanken, darunter die größten, befinden sich zu über 75 % in Händen der 3 Großbanken, die erst kürzlich den Besitz untereinander aufteilten. ³⁾

- 1) Vgl. hierzu insges.: Redemann, Bilanzen der öffentlich-rechtlichen Bodenkreditanstalten, in: DLK 5/1970, S.421ff.; Spelsberg, S.889ff.; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S.59; ders., Bodenrecht und Bodenkredit, S.407f. u. S.431
- 2) Kummert, Private Hypothekenbanken, S.748
- 3) "Die drei deutschen privaten Großbanken - Deutsche, Dresdner und Commerzbank - sind zu einem vorläufigen Ende ihres Austauschs der Interessen an den deutschen Hypothekenbanken gekommen. (...) Danach hat die Deutsche Bank mit der Frankfurter Hypothekenbank und der Deutschen Centralbodenkredit AG (Köln) die beiden größten Institute im privaten Hypothekenbereich übernommen, die zusammen eine Bilanzsumme von etwa 11 Mrd.DM aufweisen. (...) Die Dresdner Bank hatte den Erwerb qualifizierter Mehrheiten an folgenden Hypothekenbanken bekannt gegeben: Deutsche Hypothekenbank, Bremen; Hypothekenbank in Hamburg; Pfälzische Hypothekenbank, Ludwigshafen, und die Sächsische Bodenkreditanstalt, Frankfurt (jeweils an 7., 11., 13. und 18. Rangstelle). Die vier Institute vereinigen eine Bilanzsumme von dr. 8 Mrd. auf sich.(...) Die Commerzbank hält nunmehr eine einfache Mehrheit an der Rheinischen Hypotheken-

Die privaten Hypothekenbanken sind seit 1953 organisiert im Verband privater Hypothekenbanken (Teil des Bundesverbandes des privaten Bankgewerbes) mit Sitz in Bonn. Der Rückgang des Pfandbriefverkaufs seit 1955 bewirkte die Gründung eines gemeinsamen Werbungsdienstes für Pfandbrief-Verkauf und die Einrichtung des gemeinsamen "Zentralen Kapitalmarktausschusses", in dem seitdem die Wertpapier-Emissionen abgesprochen und reguliert werden. Schließlich bildeten die Hypothekenbanken zusammen mit Sparkassen, Versicherungen und Bausparkassen die "Gemeinschaft zum Schutz der deutschen Sparer", eines Vereins der Lobby und Interessenvertretung.¹⁾

Der Profit der öffentlichen und privaten Hypothekenbanken ergibt sich aus der Differenz zwischen Verwaltungskosten (Löhne und Sachmittel), zu zahlenden Zinsen der ausgegebenen Wertpapiere und Aufwendungen für Verkauf und Zuteilung von Wertpapieren (Verkaufsrabatte - sog. Pfandbrief-"Disagio", z.B. 2% - und Profit für die verkaufenden Banken - "Bonifikation" - zusammen: "Geldbeschaffungskosten") einerseits - andererseits den Zinseingängen aus Hypotheken und Kommunaldarlehen und den Erträgen durch Darlehens-Ausgabe unter Nominalhöhe (sog. "Damnum", das mindestens die "Geldbeschaffungskosten" deckt - z.B. 5% = 95% Auszahlung²⁾). Wie Bilanzanalysen von öffentlichen und privaten Hypothekenbanken erweisen, werden die Lohn- und Sachkosten zum größten Teil durch Erträge aus den Darlehensauszahlungen ge-

Forts. von Anm. 3 S.

bank, Mannheim, sowie eine qualifizierte Mehrheit an der Westdeutschen Bodenkreditanstalt in Köln (...) die beiden Institute vereinigen eine Bilanzsumme von rund 5 Mrd. DM und stehen an 5. und 15. Rangstelle. Als Beweggrund für diese Interessenabstimmung nannte Ponto Vorstandssprecher der Deutschen Bank die größere Bewegungsfreiheit." (FR vom 24.4.1971)

- 1) Dieser Verein wurde ursprünglich 1956 gegründet, "um die damals aufgetauchten währungsgefährdenden Pläne, die in der vorgesehenen Bindung der Renten an den jeweiligen Lohnindex bestanden, zu bekämpfen." (Kummert, S. 824; vgl. hierzu insbes. ebenda, S. 822ff.).
- 2) "Im allgemeinen wird (...) der Auszahlungskurs etwa 1,5 bis 2%, mindestens aber 1% unter dem nach Abzug der Bonifikation für die Bank erzielten Netto-Pfandbriefkurs liegen müssen. Bei kleineren Hypotheken oder Industriedarlehen ist auch ein höherer Satz als 2% durchaus gerechtfertigt." (Kummert, S. 783, vgl. ebenda, S. 780ff.; Richardt/Weber, Bau- und Grundstücksfinanzierung, S. 239f.)

deckt¹⁾ die "Zinsspanne" zwischen den für die Refinanzierungsmittel zu zahlenden Zinsen und den Zinserträgen aus den Krediten ist also zum größten Teil reiner Profit.

Diese Zinsspanne liegt aber nicht bei nur 0,5%, und sie ist auch nicht "das Entgelt für die Übernahme des Risikos, für die Mühe der Refinanzierung und für die laufende Verwaltungsarbeit"²⁾, wie die einschlägige Literatur behauptet: das Risiko tragen die Sparer (das haftende Grundkapital dieser Banken ist meist lächerlich gering), Refinanzierungs- und Verwaltungskosten werden durch andere Profite nahezu abgedeckt. Die Zinsspanne beträgt bei den profitorientiert arbeitenden öffentlichen Hypothekenbanken 0,8%, bei den privaten Hypothekenbanken 0,9% der "zinstragenden Aktiven" - die tatsächlichen Profite dürften bei etwa 0,7% (öffentliche) bzw. 0,8% (private Hypothekenbanken) der "zinstragenden Aktiven" liegen³⁾. Die Profite aller privaten Hypothekenbanken betrugen 1968 etwa 315 Mio. DM⁴⁾ - für 1971 lassen sich ihre Gesamtprofite auf fast 500 Mio. DM, davon aus dem Hypothekengeschäft mindestens 300 Mio. DM, aus der Wohnungsbaufinanzierung mindestens 215 Mio. DM schätzen. Bei den öffentlichen Bodenkredit-Instituten sind Schätzungen schwierig:

- 1) vgl. Pfeiffer, Die privaten Hypothekenbanken, in: DLK 17/1969, S.495ff.; Redemann, Die Bilanzen der öffentlich-rechtlichen Grundkreditanstalten 1968, in: DLK 5/1970, S.127f.; ders., Die Bilanzen der öffentlich-rechtlichen Grundkreditanstalten 1969, in: DLK 23/1970, S.697f.; Redemann untersucht nur die Bilanzen der 18 eindeutig profitorientiert arbeitenden Institute, er nimmt die Girozentralen dabei aus der Analyse aus.
- 2) Rüchardt/Weber, S.239
- 3) Die "Zinsspanne bei den öffentlich-rechtlichen Grundkreditanstalten (...) beträgt durchschnittlich 0,8%" (Redemann, in: DLK 5/1970, S.127). Pfeiffer, a.a.O., S.495ff. berechnet für die privaten Hypothekenbanken 1968 eine Zinsspanne von 0,81% der Bilanzsumme - da hier aber auch nicht zinstragende Posten (ca. 10% der Bilanzsumme) enthalten sind, lassen sich ca. 0,9% Zinsspanne schätzen. - Einzelne Bilanzveröffentlichungen privater Hypothekenbanken bestätigen diese Ergebnisse: (in: DLK 10/1971, S.263; FR vom 13.5.1971; DLK 10/1972, S.303; "Tagesspiegel" vom 3.5.1973 - hier lagen die Zinsspannen zwischen 0,67% und 0,97% der Bilanzsumme). - Für die privaten Hypothekenbanken hat Pfeiffer, a.a.O., S.498, das tatsächliche "Betriebsergebnis" berechnet und kommt auf durchschnittlich 0,75% der Bilanzsumme privater Hypothekenbanken.
- 4) berechnet nach: Pfeiffer, a.a.O., S.498

ein Teil dieser Institute leitet vorwiegend Kredite durch, ein anderer Teil (Girozentralen) betreibt auch andere Bankgeschäfte; die Profite mögen 1971 im Hypothekengeschäft mindestens 160 Mio. DM, darunter aus Wohnungsbaufinanzierung mindestens 110 Mio. DM betragen haben¹⁾.

Die Sparkassen

Die Sparkassen sammeln kleine Spargelder, welche die Hauptmasse ihrer Mittel ausmachen, nehmen aber auch andere Einzahlungen (Giroverkehr etc.). Ihr Geschäft ist auf einen bestimmten regionalen Bezirk beschränkt; Sparkassen beleihen daher nur Grundstücke innerhalb dieser Region. "Dieses "Regionalprinzip" hängt ursächlich mit der Haftung zusammen, die seitens einer oder mehrerer Gemeinden (Gewährträger) für die Verbindlichkeiten besteht."²⁾ Trotz dieser staatlichen Haftung sind sie seit 1931 selbständig wirtschaftende "Körperschaften des öffentlichen Rechts", lediglich gehalten, auf irgendeine Weise "gemeinnützig" zu arbeiten; sie müssen allerdings die Bilanzüberschüsse (also keineswegs alle Profite) an die Gemeinden (Gewährträger) abführen. Staatliche Bankenaufsicht und Besetzung der Verwaltungsräte mit Staatsvertretern sichern einen gewissen staatlichen Einfluß³⁾.

Etwa 70% der Geldmittel der Sparkassen sind Spareinlagen (der Rest kurzfristige Gelder), und nur diese dürfen für Hypotheken verwendet werden. Ein Großteil der Spareinlagen ist von den Sparern als langfristige Anlage gedacht, aber meist vertraglich nicht fixiert und jederzeit abrufbar. "Unter normalen Verhältnissen [ist] der größte Teil der Spareinlagen, als Block betrachtet, als unbeweglich zu bezeichnen."⁴⁾ - in ökonomischen Krisensituationen können sich aber die Spareinlagen rasch ver-

1) Geschätzt nach Angaben über die Darlehensbestände in: "Das Passiv- und Aktivgeschäft der Boden- und Kommunkreditinstitute", in: DLK 10/1972, S.304ff., und: Stat. Jb. BPD 1972, S.360.

2) Michaelis, Sparkassen, S.999

3) vgl. Herold, Sparkassen, in: Hw Bd. 3, S.1371

4) Kurth, Kreditangebot der Sparkassenorganisationen, in: DLK 5/1971, S.109

mindern. Aus diesem Grund dürfen die Sparkassen nur 50% ihrer Spareinlagen in Hypotheken anlegen. Da die Zinsen der Spareinlagen sich mit der Kapitalmarktentwicklung ändern, dürfen nur kündbare Hypotheken ausgegeben werden; außer für Zinsänderungen (zur Anpassung an Änderungen der Sparzinsen) werden allerdings die Hypotheken nicht gekündigt - Baukredite für Eigenheim- und Sozialwohnungen sind ohnehin unkündbar, haben allerdings eine Zinsanpassungsklausel (Zinsänderungen sind meist nach einer Sperrfrist von 5 Jahren möglich).

Die Sparkassen sind "gemeinnützig" ausgerichtet - ihre Kredite sollen daher vorwiegend der "mittelständischen" Wirtschaft" und "sozial schwächeren Bevölkerungskreisen" zugute kommen; im Übrigen dienen sie auch der Kreditversorgung der Gemeinden ihres Bezirks. Mehr als die Hälfte ihrer langfristigen Kredite, also fast 80% ihrer Hypotheken gehen daher an den Wohnungsbau, und zwar vorzugsweise an den Sozialwohnungsbau und den Eigenheimbau. Auch die gewerblichen Beleihungen, 15-18% ihrer Hypotheken, dienen der - gesellschaftspolitisch erwünschten - Förderung der mittelständischen Wirtschaft¹⁾.

Wieweit sich die Sparkassen bei der Festlegung ihrer Hypothekenbedingungen tatsächlich von "gemeinnützigen" Gesichtspunkten leiten lassen, ist schwer zu sagen. "Der Zinssatz für Sparkassenhypotheken wird von der jeweiligen Lage auf dem Kapitalmarkt bestimmt."²⁾ Die Zinsen der ausgeliehenen Sparkassenhypotheken steigen, wenn der Sparzins steigt

1) "In Anbetracht des höheren Risikos bei Gewerbebetrieben und mit Rücksicht auf den besonderen Charakter der Sparkassen sollen gewerblich genutzte Grundstücke nur dann beliehen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe kleineren und mittleren Umfangs handelt." (Michaelis, Sparkassen, S.1006). - Die Sparkassen sind "der wichtigste Kreditgeber der mittelständischen Wirtschaft" Kurth, Kreditangebot der Sparkassenorganisationen, in: DLK 5/1971, S.111; die Zahlenangaben sind aus: ebenda, S.110; Rüchardt/Steffan, Bodenkredit, S.244.

2) Michaelis, S.1013

Die starken allgemeinen Zinserhöhungen 1967-73 (Anstieg der durchschnittlichen Sparzinsen aller Arten von Spareinlagen von 4,2% 1967 auf 6,3% 1973) bewirkten Zinsanhebungen der Sparkassen-Hypotheken um durchschnittlich 1-1,5% und bis zu 3%. In den von Sparkassen finanzierten Sozialwohnungen kam es zu allein dadurch verursachten Mieterhöhungen bis zu 1,50 DM/qm und Monat binnen fünf Jahren. Das hatte umfangreiche Protestaktionen der Mieter zur Folge (z.B. in Düsseldorf-Garath und im Westberliner Märkischen Viertel)(1).

Die 'Mäßigung' der Sparkassen bei der Zinsfestlegung dürfte sich allenfalls in Prozent-Bruchteilen auszahlen, und sie mag ebensogut der Furcht vor Mieterunruhen wie "gemeinnütziger" Haltung geschuldet sein.

Im Übrigen entsprechen die Hypothekenbedingungen denen des übrigen Bodenkredits, sind ganz ebenso diktiert vom Ziel der Profitmaximierung. So verlangen auch die Sparkassen das im übrigen Bodenkredit übliche Hypothekendamnum, obwohl sie praktisch keine Geldbeschaffungskosten haben (vgl. S.334, *Anm.1*). Die Tilgung beträgt bei Wohnbau-Hypotheken 1%, bei gewerblichen aber 3%. Die Sparkassen sind insgesamt und im Wohnungsbau nach den Hypothekenbanken (privaten und öffentlichen zusammen) der zweitgrößte Hypothekengeber. Sie haben einen Anteil von 25% am Hypothekengeschäft überhaupt (vgl. S.394) und finanzierten in den letzten 20 Jahren 12-17% der für den Wohnungsbau benötigten Mittel - ihr Anteil blieb im Durchschnitt unverändert. Ihr Profit entspricht mit 0,6-1% der Bilanzsumme (Ende der 60er Jahre) dem im Bodenkredit allgemein erzielten - wie hoch der aus dem Hypothekengeschäft gewonnene ist, kann nicht ermittelt werden.²⁾

1) vgl. "Spiegel" 40/1973, S.80f.; MVZ Nr. 6/1972, passim

2) "Der Reingewinn der Sparkassen beläuft sich in Prozent der Durchschnittsbilanzsumme im Jahre 1965 auf 0,52, 1967 auf 0,85, 1968 auf 0,53 und 1969 auf 0,38." (Kurth, in: DLK 5/1971, S.110) Der "Reingewinn" ist nur ein Teil des Profits - ein anderer Teil wird einbehalten und dient der Akkumulation ("Zuweisung zu den Rücklagen"), er macht erfahrungsgemäß mehr als ein Drittel des ausgewiesenen "Jahresüberschusses" aus. - vgl. hierzu insgesamt: Eisfeld, Sparkassen, in: HwS Bd.9, S.670ff.; Herold, Sparkassen, in: HwSW Bd.3, S.1371ff.; Kurth, a.a.O., S.109ff.; Michaelis, S.998ff. u. S.1013ff.; Rüchardt/Weber, Bau- und Grundstücksfinanzierung, S. 235; Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S.54 u. S.57

Versicherungen

Für den langfristigen Bodenkredit kommen im Prinzip nur die (fast durchweg privaten) Lebensversicherungen und die (öffentlichen) Rentenversicherungen in Frage: nur sie sammeln Versicherungsbeiträge, deren Ein- und Auszahlung langfristig gesichert ist; die notwendigen Reserven flüssigen Geldes (für eventuelle Auszahlung~~ver~~pflichtungen) lassen sich präzise berechnen - der Rest kann als Vermögens-Reserve ("Deckungsstock") in Hypotheken angelegt werden. Bei den übrigen Versicherungen muß der größte Teil der Gelder für mögliche Auszahlungen bereitgehalten werden, nur ein geringer Teil kann langfristig angelegt werden.

Die Lebensversicherungen sind im Prinzip Sparinstitute; während der Vertragsdauer (durchschnittlich 20 Jahre) gehen feste Zahlungen ein, die mit 3-4% verzinst ("sog. "Rechnungszins") und nach Vertragsablauf ausgezahlt werden (oft noch mit zusätzlichen Prämien aus Überschüssen und mit staatlicher Sparprämie). Die Versicherungen können und müssen ihre Reserven in Krediten und Wertpapieren anlegen, die sehr sicher und möglichst profitabel sind. Kapitalanlagen sind seit 1948 nicht nur Hypotheken (früher "klassische" Anlageform), sondern auch Pfandbriefe, mittelfristige Industriekredite u.ä.; die Anlagen werden breit gestreut, um das Risiko auszugleichen, die Anlagebereiche werden je nach Gewinnträchtigkeit geändert (Hypotheken werden vorwiegend bei allgemein hohen Hypothekenzinsen ausgegeben)¹⁾. Solange mehr Verträge bestehen (d.h. Beiträge zufließen) als Auszahlungen fällig werden, wachsen die Reserven ständig; das ist in der BRD seit 1948 der Fall²⁾.

1) "Die Lebensversicherung bildet langfristige Rückstellungen, deren Auflösung von Zufallsschwankungen weitgehend unabhängig ist, deren Gegenwert daher grundsätzlich in langfristigen Hypothekendarlehen festgelegt werden kann. Grenzen der Hypothekenanlage können sich also nicht aus Liquiditätsgründen, wohl aber durch Rücksichten auf Rentabilität, Sicherheit und Mischung ergeben." (Bargen/Müller, Individualversicherung, S.1060).

2) vgl. hierzu: ebenda, S. 1054ff.; Hellwig, Lebensversicherung, und Wohnungsbau, in: HWSW Bd.2, S.1018f.; Nullau, Finanzierung des Wohnungsbaus, in: DIW-Vjhr 1/1965, S.81

Bis 1957 funktionierten die Rentenversicherungen ähnlich wie die Lebensversicherungen: die Beiträge, fixe Anteile an den Löhnen, wurden angesammelt, konnten langfristig angelegt werden und wurden den Lohnabhängigen mit Erreichen des Rentenalters im Maß ihrer Zahlungen wieder ausgezahlt ("Anwartschaftsverfahren"). Seit der Rentenreform 1957 erhöhen sich die Renten im Maß der durchschnittlichen Lohnsteigerungen; "die jeweils arbeitende Generation finanziert mit ihren Beiträgen die Renten für die Vorangegangenen (...) [wodurch] die Vermögensbildung (...) nicht annähernd den gleichen Umfang erreichen kann wie (...) nach dem Anwartschaftsverfahren."¹⁾ Aus diesem Grund sind die Hypothekenauszahlungen der Rentenversicherungen seit 1957 sehr stark zurückgegangen.

Die Hypotheken der privaten wie der öffentlichen Versicherungen haben 10 Jahre Laufzeit mit festen Zinsen - diese werden dann den Marktzinsen angepaßt und erneut für 5-15 Jahre festgelegt, Die Tilgung beträgt 1-2%, bei Gewerbegrundstücken auch mehr. "Im Übrigen richten sich die Darlehensbedingungen nach der jeweiligen Lage auf dem Kapitalmarkt; laufender Zins und Bearbeitungsgebühr oder Disagio [d.h. Auszahlungskurs der Hypothek] (...) werden (...) so kombiniert, daß sich als effektiver Betrag der übliche Marktzins für erste Hypotheken ergibt."²⁾ Mehr als 80% der Hypotheken werden auf Wohngrundstücke ausgegeben - von Sozialversicherungen vorzugsweise für Sozialwohnungen, von der Angestelltenversicherung und den privaten Versicherungen vorzugsweise für Kleinhäuser (1-4 Wohnungen) der eigenen Versicherten. Die Sozialversicherungen hatten Anfang der 50er Jahre mit umfangreichen Pfandbriefkäufen das Geschäft der Hypothekenbanken erst recht in Gang gebracht; ihr eigenes Hypothekengeschäft war gering und nach der Rentenreform blieb es gering. Die privaten Versicherungen, vor allem die Lebensversicherungen, haben in den letzten Jahren einen Anteil von 5-8% an der Finanzierung des Wohnungsbaus gehalten, gaben ca. 7% aller Grundstückshypotheken, indem sie 20-25% ihrer wachsenden

1) Blumenberg, Sozialversicherung, S.1113; vgl. ebenda, S.1110ff.; Nacken, Sozialversicherung und Wohnungsbau, in: HwSW Bd.3, S.1362 u. S.1365

2) Barga/Müller, S.1093

Reserven in Hypotheken (ca. 18% in Wohnbauhypotheken) anlegten¹⁾.

Bausparkassen

Die privaten und öffentlichen Bausparkassen tragen wenig zum Bau von Mietwohnungen bei. Öffentliche Bausparkassen geben kaum gewerbliche Hypotheken, private gar keine. Obzwar drittgrößter Bodenkreditgeber, können sie hier also relativ kurz abgehandelt werden.

Da ihre Sparer größtenteils Kreditnehmer sind (etwa 3/4 der Bausparsummen werden für Bauten verwendet), sind die staatlichen Sicherheitsbestimmungen hier weniger streng. Gleichwohl sind die Bausparkassen staatlicher Aufsicht unterstellt. Sie geben fast ausschließlich nachstellende Hypotheken bis zu 80% des Beleihungswerts - dieser ist allerdings mit Sicherheitsabschlägen zu ermitteln, im Effekt geht die Beleihung bis ca. 65% der Gesamtkosten; den Rest (mindestens 40% der Vertragssumme) spart der Bauherr als Eigenkapital in 4-6 Jahren an.

Öffentliche Bausparkassen sind den Girozentralen beigegegliedert, ihr Geschäftsgebiet ist regional beschränkt, sie können nur begrenzt Gewerbegrundstücke beleihen; sie erteilen auch Bürgschaften für nachrangige Darlehen anderer Institute; sie können auch nachstellende, durch Pfandbriefverkauf refinanzierte

1) Im Gegensatz zur Zeit vor 1945 legen private wie Sozialversicherungen ihre Gelder zu einem beträchtlichen Teil in Wertpapieren und mittelfristigen Krediten für Industrie und Staat an - die Hypothek ist nicht mehr "klassische Anlage". - vgl. hierzu insges.: Bahren/Müller, S.1065f. u. S.1091f.; Blumenberg, S.1119ff.; Braeß, Lebensversicherung, in: HWS Bd.6, S.546f.; Hellwig, Lebensversicherung und Wohnungsbau, in: HWS Bd.2, S.1019f.; Nacken, a.a.O., S.1363ff.; Nulau, Finanzierung des Wohnungsbaus 1965, in: DIW-VjH 1/1965, S. 70f. u. S.81; Rüchardt/Weber, Bau- und Grundstücksfinanzierung, S.239f.; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S.408.

Hypothesen zu Kapitalmarktbedingungen (die meist durch Bausparverträge abgelöst werden) ausgeben. Ansonsten unterscheiden sie sich nicht von den privaten Bausparkassen - sie haben ihr Geschäft in den letzten 20 Jahren allerdings nicht so rasch ausdehnen können wie diese¹⁾.

Betrachtet man die Struktur der Bausparer, so zeigt sich einerseits ein wachsender Anteil Lohnabhängiger (größerer Anteil an Neuabschlüssen als am Vertragsbestand), andererseits aber auch ein wachsender (wenngleich relativ geringer) Anteil von Kapitalgesellschaften an den Vertragssummen - diese hatten zwar 1970 nur 0,4% der Sparverträge (0,5% der Neuabschlüsse); doch sie brachten sehr große Sparsummen ein (5,4 respektive 6,9%): offenbar finanzieren Bausparkassen zunehmend den Wohnungsbau kapitalstarker Unternehmer.

Anteil der Bausparer an den Sparsummen öffentlicher Bausparkassen 1970 in % der Vertragssummen

	Vertrags- bestand	Neuab- schlüsse
Arbeiter	23,7%	25,1%
Angestellte u. Beamte	36,3%	38,2%
Rentner	4,0%	4,1%
Selbständige ⁺)	30,6%	25,7%
Kapitalgesellschaften	5,4%	6,9%

Quelle: Geiger, Bedeutung des Bausparens, in: DLK 17/1971, S.492

+) einschl. freie Berufe sowie Landwirte (1,9 bzw. 1,4%) und Berufslose (9,4 bzw. 8,6%)

Die Struktur der Sparer privater Institute dürfte von der der öffentlichen nicht wesentlich abweichen.

1971 wurden 2,3 Mio. Bausparverträge abgeschlossen, es gab insgesamt 11 Mio. Verträge, die Spargeldeinzahlungen betrugen 15,7 Mrd. DM, die Summe der Bauspareinlagen 40 Mrd. DM²⁾.

1) vgl. hierzu: Culp/Geiger, Bausparkassen, S.1024f. u. S.1039ff.; Großkopf, Kreditangebot der Bausparkassen, in: DLK 6/1971, S.139f.; Jenkis, Strukturwandlungen in der Realkreditwirtschaft, in: DLK 12/1970, S.348; Sandgänger, Beitrag der Bausparkassen, S.87ff.; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S.408 u. S.412

2) Stat. Jb. BRD 1972, S.361

Etwa 75% der für Wohnungsbau verwendeten Bausparsummen fließen in den Eigenheimbau, der Rest wird zur Finanzierung von Miet- und Eigentumswohnungen, für Grundstückskauf und Wohnungsmodernisierung verwandt. Der Anteil der Mietwohnungs-Finanzierung ist hier also gering, obwohl die Bausparkassen zwecks Geschäftsausweitung den Wohnungskapitalisten besonders günstige Bedingungen bieten; in letzter Zeit sind Bausparkassen allerdings zunehmend beteiligt an der Finanzierung von Eigentumswohnungen und an Wohnungsmodernisierung.¹⁾ Das relativ geringe Interesse der Wohnungskapitalisten für Bauspardarlehen ist verursacht durch deren ungünstige Bedingungen: Bauspardarlehen kosten zwar, obwohl nachrangig, nur 5% Zinsen, doch müssen sie mit 7% jährlich getilgt werden (sind also nach 11 Jahren zurückgezahlt); sie werden zu 100% ausgezahlt, kosten aber noch spezielle Bearbeitungsgebühren in Höhe von 6% der Gesamtsumme. Bauspargelder werden mit 2,5-3% verzinst - die Zinsspanne der Bausparkassen ist mit 2-2,5% relativ hoch. Die außerordentliche Ausweitung des Bauspargeschäfts dürfte allerdings nicht nur durch die hohen Bankprofite und die dadurch ermöglichte rasche Akkumulation verursacht sein (welche es der größten Bausparkasse "Wüstenrot" ermöglichte, sich im Fertigbau zu engagieren²⁾), sondern vor allem durch staatliche Bauspar-Förderung und die Umstrukturierung der Wohnungsbau-Förderung. "Die Änderung der öffentlichen Wohnungsbaufinanzierung ist darauf

1) Wenn der Wohnungskapitalist die Hälfte der Bausparsumme auf einmal einzahlt, wird sein Bauspardarlehen sofort ausgezahlt. Beim Bau von Eigentumswohnungen schließen die Wohnungskapitalisten mehrere Bausparverträge auf Vorrat ab und übertragen sie auf die Wohnungskäufer. "Der Bausparkredit ist wegen seiner kurzen Laufzeit und seiner günstigen - auf diese Zeit bezogenen - Rentabilität besonders zur Finanzierung der Modernisierung und von größeren Instandsetzungen geeignet. (...) Auch in Zukunft werden deshalb die Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Kreise der Bausparer zu finden sein." (Oschmann, Bausparkassen und unternehmerische Wohnungswirtschaft, in: DLK 17/1971, S.529f.; vgl. ebenda, S.527ff.; Großkopf, in: DLK 6/1971, S.140)

2) Zusammen mit der Bosch-AG hat Wüstenrot für 40 Mio. DM ein großes Fertigteilewerk für Eigenheime aufgebaut und finanziert diese Häuser (vgl. Schneider-Düsseldorf, Ein Paukenschlag zur Industrialisierung, in: GW 7/1971, S.361f.).

gerichtet, anstelle eines nachrangigen Baudarlehnens in stärkerem Maße Zins- und Tilgungszuschüsse für nachstellige Baudarlehen des Kapitalmarktes zu gewähren. Es liegt auf der Hand, daß hierfür neben Ib-Hypotheken der Sparkassen und Realkreditinstitute vor allem Bauspardarlehen in Frage kommen. Allerdings ergeben sich von der Seite der Konditionen her (hohe Tilgungsrate) Schwierigkeiten bei unternehmerischen Bauherren. Im Eigenheimbau natürlicher Personen spielen diese finanzierungstechnischen Gesichtspunkte jedoch keine Rolle."¹⁾

Abschließend sei noch ein Oberblick über das Hypothekengeschäft aller Kreditinstitute gegeben.

Bestand der Kreditinstitute an Grundstückshypotheken⁺)

	1951		1961		1971	
	Mio.DM	%	Mio.DM	%	Mio.DM	%
Hypothekenbanken	2991	49,3	31855	47,4	91937	39,0
Sparkassen	1311	21,6	19482	28,9	58707	24,9
Versicherungen ⁺⁺)	798	13,1	7389	11,0	23421	10,0
Bausparkassen	432	7,1	5771	8,5	27996	11,9
sonst.Kreditinst. ⁺⁺⁺)	538	8,9	4767	7,1	33388	14,2
zusammen	6070	100	67466	100	235449 ^X)	100

Quelle: Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S.169; Stat. Jb. BRD 1972, S.366; eig. Berechn., Rundungen.

+) ohne Schiffsbanken, doch 1951 u. 1961 inkl. Schiffshypotheken sonstiger Banken, 1971 ohne Schiffshypotheken (Abweichungen geringfügig).

++) Sozialversicherungen: Hypothekenbestand: 1951: - , 1961: 1429=2,1%, 1971: 3282=1,4%

+++) landwirtschaftliche Kreditgenossenschaften, staatliche Sonderkreditinstitute, Geschäftsbanken

X) darunter Hypotheken auf Wohngrundstücke: 191418 Mio.DM

Wodurch der starke Anteilszuwachs der "sonstigen Kreditinstitute" verursacht ist, bleibt ungeklärt.

1) Geiger, Bedeutung des Bausparens, in: DLK 17/1971, S.495; vgl. hierzu insgesamt: ebenda, S.494f.; Culp/Geiger, Bausparkassen, S. 1024f. u. S.1034f.; Großkopf, in: DLK 6/1971, S.139; Rüchardt/Weber, Bau- und Grundstücksfinanzierung, S.236; Sandgänger, Beitrag der Bausparkassen, S.87ff.

3.434 Wer profitiert aus Bodenkredit?

Wie wir sahen (vgl. S.384f), bleibt ein Teil des Profits aus Bodenkredit als unmittelbarer Gewinn bei den Kreditinstituten: die Zinsspanne von ca. 1% (bei Hypothekenbanken) oder 2% (bei Bausparkassen) bzw. eine vergleichbar hohe Rate bei Sparkassen und Versicherungen. Die verbleibenden Profitanteile werden an die Deponenten weitergegeben. Es sind dies nicht nur Sparer (wo bei bestimmte soziale Gruppen mit hohem Einkommen besonders starken Anteil am Zinsgewinn haben), sondern auch Wirtschaftsunternehmen und sogar staatliche Institutionen.

Bei der größten Gruppe des Bodenkredits, den Hypothekenbanken, stellen die privaten Sparer nur einen geringen Teil der Geldanlagen in Pfandbriefen; zwei Drittel der Pfandbriefe, damit 2/3 der Profite daraus, sind im Besitz des Finanzkapitals: Banken und Versicherungen.

Die vorhandenen Daten geben nur Aufschluß über "Bankschuldverschreibungen" (d.h. neben Pfandbriefen auch Kommunal- und Bankobligationen) - da deren Konditionen aber prinzipiell dieselben sind, sind abweichende Daten für die Pfandbriefbesitzer nicht zu erwarten. - Von der Statistik erfaßt wurden nur die in Bankdepots befindlichen Papiere; außerhalb von Depots lagern noch Wertpapiere im Wert von ca. 5% des Gesamtumschlufs - über ihre Besitzer ist nichts bekannt(1).

Anteile der Besitzergruppen von Bankschuldverschreibungen in Bankdepots 1956 und 1971 (in %)

	1956	1971
Kreditinstitute	31	50,2
private Versicherungen	16	11,5
Sozialversicherungen	25	5,6
Sonstige Besitzer	38	32,7
dar.: Wirtschaftsunternehmen	•	3,1
Anlagefonds	•	2,3
öffentl. Institutionen ⁺)	•	3,8
Privatpersonen	•	15,0
Besitzer unbekannt	•	8,5
	100	100

Quelle: Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, S.174f.; Monatsberichte der deutschen Bundesbank Nr. 8(Aug.) 1972, S.18

+) einschl. Organisationen ohne Erwerbscharakter

1) Monatsberichte der deutschen Bundesbank 8/1972, S.19

Langfristige Veränderungen in der Besitzstruktur gibt es kaum; auffällig ist der wachsende Anteil von Banken und privaten Versicherungen gegenüber stark zurückfallendem Besitz der Sozialversicherungen. Von den Bankschuldverschreibungen in der Hand privater Personen gehören 22% wirtschaftlich Selbständigen, 42% wirtschaftlich Unselbständigen (einschl. Rentnern) und 36% sonstigen Personen, also Nichterwerbstätigen; es sind also im Besitz von Selbständigen 3,3% aller Bankschuldverschreib.

Lohnabhängigen und Rentnern 6,3% " "

sonst. Nichterwerbstätigen 5,4% " "

Dabei gab es im Vergleich zu früheren Jahren nur geringe Verschiebungen in der sozialen Schichtung des privaten Wertpapierbesitzes.¹⁾ Mit Sicherheit findet sich unter den privaten Besitzern nur ein kleiner Teil aller Rentner, Arbeiter und Landwirte, ein etwas größerer Teil der Angestellten und Beamten und immerhin etwa ein Drittel der Selbständigen. Eine größere Zahl von Pfandbriefen werden nur die Selbständigen und ein Teil der Beamten und Angestellten (offenbar die mit hohen Einkommen) besitzen²⁾.

Anders verhält es sich bei den Deponenten der nächstgroßen Bodenkreditgruppen: die Sparer von Sparkassen, Lebensversicherungen und Bausparkassen sind ganz vorwiegend Privatpersonen. Die relativ breite Verteilung der Bauspareinlagen auf alle Bevölkerungsschichten stellten wir schon dar da Bausparkassen

1) Monatsberichte der deutschen Bundesbank 8/1972, S.26f.

2) Weitere Aufgliederungen der Besitzergruppen gibt es nur für Wertpapierbesitz insgesamt, wobei lediglich gezählt wurde, welche Haushalte überhaupt Wertpapiere besitzen, aufgegliedert nach der Summe der Tageswerte dieser Papiere. Interessant dabei ist natürlich nur Besitz in einer Höhe, die relevante Profite ermöglicht. Es besaßen 1969 Wertpapiere ... % der Haushalte mit Monatseinkommen unter 10000 DM :

		davon im Wert von mehr als 10000 DM:
Landwirte	14,6%	1,3%
Selbständige	34,1%	12,2%
Beamte	27,7%	4,5%
Angestellte	30,6%	5,9%
Arbeiter	10,7%	0,8%
Nichterwerbstätige	17,8%	4,1%

Quelle: Vermögensbestände privater Haushalte 1969, in: WiSta 12/1970, S.610 u. eig. Berechnung

nur zu einem sehr geringen Teil Mietwohnungen und Gewerbebauten finanzieren, vernachlässigen wir sie in der Folge; das für die Besitzergruppen von Spareinlagen und Lebensversicherungen Gesagte dürfte weitgehend auch für Bausparkassen zutreffen). Ähnlich breit verteilt wie die Besitzergruppen von Bauspareinlagen sind auch die von Spareinlagen - für Lebensversicherungen sind keine vergleichbaren Daten verfügbar. - Nach der letzten Erhebung teilten sich die Spareinlagen folgendermaßen unter die großen sozialen Gruppen auf:

Spareinlagen privater Personen sowie Haushalte nach sozialen Gruppen 1969

	Landw.	Selbst.	Beamte	Angest.	Arbeiter	Nichterw.tät.
Anteil an Spareinl.	4%	18%	6%	20%	17%	35%
Anteil an Haushalten	4%	8%	6%	17%	31%	34%

Quelle: Einkommens- und Vermögensverteilung 1973, S.76; Ausgewählte Vermögensbestände privater Haushalte 1969, in: WiSta 11/1970, S.605; eig. Berechnungen

Durch das Zusammenwerfen unterschiedlicher Elemente in einer statistischen Kategorie hat die Tabelle nur ungenügende Aussagekraft: die Haushalte haben unterschiedliche Größe - dies erklärt den hohen Anteil der Nichterwerbstätigen an allen Haushalten: hierbei sind überwiegend Rentnerhaushalte erfaßt, die meist nur aus 1-2 Personen bestehen. Im übrigen werden in einer und derselben sozialen Gruppe heterogene Bevölkerungsteile zusammengefaßt: Wirtschaftsmanager und Bürohilfskräfte (Angestellte), Großkapitalisten und Kioskbesitzer (Selbständige), reiche Kapitalrentner und Bezieher der Sozialfürsorge (Nichterwerbstätige).

Deutlich wird immerhin, daß die Gruppe der Selbständigen einen überproportionalen Anteil an Spareinlagen und den Zinseingängen daraus hat, die der Arbeiter hingegen hier offensichtlich unterprivilegiert ist.

92-93% aller Spareinlagen gehören Privatpersonen - 5-6,5% öffentlichen Institutionen, 1,5% privaten Wirtschaftsunternehmen - auch jene haben also einen, wenn auch geringfügigen, Anteil an den Profitteilen, die die Sparkassen an die Sparer weitergeben¹⁾. 90 und mehr % aller Haushalte (Nichterwerbstätige: 80%)

1) Die Zahlen gelten für Spareinlagen an allen Banken 1969-71; es läßt sich nicht annehmen, daß die Relationen bei Sparkassen (bei denen 3/5 aller Spareinlagen liegen) anders wären. - Berechnet nach: Einkommens- und Vermögensverteilung 1973, S.69.

haben Sparbücher¹⁾ - der Profit aus dem Kreditgeschäft der Sparkassen scheint also unter die gesamte Bevölkerung breit gestreut zu sein. Genauere Untersuchung erweist jedoch, daß ein Großteil der Spareinlagen in der Hand weniger Besitzer liegt: 5% aller Sparkassenbücher wiesen 1969 mehr als 10 000 DM Guthaben auf - bei ihnen vereinigten sich 50% aller Spareinlagen¹⁾. Erst ein Sparguthaben von mehr als 10 000 DM ermöglicht übrigens ein relevantes Einkommen aus Zinseingängen (bei einem durchschnittlichen Sparzins von 4,5-5%: etwa 450-500 DM im Jahr). Sparguthaben von solcher Höhe haben aber überwiegend Haushalte mit hohem Einkommen.

Von den ca. 500 000 Haushalten der (höchsten) Einkommensklasse von 2500-10 000 DM/Monat, die 1969 bei einer Stichprobe mit erfaßt wurden, hatten 38,6% ein Sparguthaben von mehr als 10 000 DM - jedoch nur 8,6% der 3 Mio. Haushalte der damals durchschnittlichen Einkommensklasse mit 800-1000 DM Einkommen im Monat(2).

Ähnlich differenzierte Materialien liegen nicht vor über Lebensversicherungen. Immerhin kann festgestellt werden, daß 76,5% aller Haushalte (mit Einkommen von weniger als 10 000 DM/Monat) einen Lebensversicherungsvertrag haben; 61,5% aller Haushalte mit Monatseinkommen von 2500-10 000 DM haben einen Vertrag über mehr als 20 000 DM - aber nur 6,2% der Haushalte der Einkommensklasse von 800-1000 DM/Monat³⁾. Diese Zahlen lassen vermuten, daß ein noch größerer Teil der Lebensversicherungssummen sich bei wenigen reichen Anlegern konzentriert, als es schon bei Spareinlagen der Fall ist.

- 1) Die genauen Zahlen: der Anteil der Sparkassenbücher mit mehr als 10 000 DM Guthaben betrug 1969 4,9% - sie umfaßten 49,3% aller Spareinlagen bei Sparkassen (1971: 5,7% respektive 52,2%); nächsttiefere Größenklasse: Sparguthaben von 5000-10 000 DM: 7,2% aller Sparbücher - 20,8% aller Sparguthaben 1969 (1971: 6,9% respektive 19,0%)(Einkommens- und Vermögensverteilung 1973, S.71f.).
- 2) Die beiden nächsttieferen Einkommensklassen: von den 1,5 Mio. Haushalten mit 1500-1800 DM Monatseinkommen hatten 17,7% Sparguthaben von mehr als 10 000 DM; 1,5 Mio. Haushalte der Klasse 1800-2500 DM/Monat: 25,8% (ber. nach: Vermögensbestände privater Haushalte 1969, a.a.O., S.605).
- 3) Die Abgrenzung bei 20 000 DM liegt nahe, wenn man bedenkt, daß die im Durchschnitt tatsächlich eingezahlte Summe um 50% der Vertragssumme liegt, und daß der "Rechnungszins" der Lebensversicherungen mit 3-4% niedriger liegt als der Sparzins. - Von der Einkommensklasse 1500-1800 DM hatten 23,8% einen Vertrag über 20 000 und mehr DM; 1800-2500DM: 38,8% - ber. nach: ebenda, S.606.

Differenziert man nun nach sozialen Gruppen die Verteilung der Spareinlagen von mehr als 10 000 DM und der Lebensversicherungen über mehr als 20 000 DM, welche einen großen Teil aller Spareinlagen und wahrscheinlich auch aller Lebensversicherungen auf sich vereinigen, so bestätigt sich die oben konstatierte Privilegierung der Selbständigen und Benachteiligung der Arbeiter in Bezug auf Teilhabe am Zinseinkommen:

Anteile der Haushalte¹⁾ an Sparkonten und Lebensversicherungen relevanter Höhe nach sozialen Gruppen 1969 (in % aller Haushalte der jeweiligen Gruppe)

	Sparkonten von mehr als 10.000DM	Lebensversicherungen von mehr als 20.000DM
Landwirte	17,6%	13,1%
Selbständige	21,0%	50,5%
Beamte	13,1%	10,9%
Angestellte	13,8%	20,7%
Arbeiter	6,8%	5,5%
Nichterwerbstät.	10,2%	1,3%

Quelle: Vermögensbestände privater Haushalte 1969, in: WiSta 12/1970. S.605ff.; eig. Berechnung

Der außerordentlich hohe Anteil der Selbständigen-Haushalte mit hohen Lebensversicherungen ist nicht nur durch ihr Interesse an sicherer Geldanlage und ihr hohes Einkommen verursacht, sondern auch durch ihre unzureichende Altersversorgung, die sie zwingt, mit privaten Lebensversicherungen Verträge abzuschließen (die oft nicht auf Todesfall, sondern auf Auszahlung nach einer bestimmten Frist - Altersgrenze - abgestellt sind). Ebenso erklärt sich der geringe Anteil der Nichterwerbstätigen mit hohen Lebensversicherungen: soweit sie überhaupt eine solche abgeschlossen hatten, mag sie teilweise schon ausgezahlt sein; zudem liegt hier der Vertragsabschluß meist so weit zurück, daß das damalige geringere Einkommen sich in geringeren Versicherungssummen auswirkt. Die gute Alterssicherung der Beamten bedingt ihren hier geringen Anteil. - Das auf S.397 Gesagte zur Aussagefähigkeit der statistischen Unterteilungen nach sozialen Gruppen gilt auch hier.

Im selben Jahr hatten 17,1% der Haushalte von Landwirten, 38% der Selbständigen-Haushalte, 16,5% der Beamten-, 13,2% der Angestellten-, 2,5% der Arbeiterhaushalte und 2,5% der Haushalte

von Nichterwerbstätigen ein (Netto-) Einkommen von 2500-10000 DM pro Monat¹⁾.

Am Profit aus Bodenkredit, den Sparkassen und Lebensversicherungen an ihre Einleger weitergeben, hat also ein beträchtlicher Teil (20-50%) der Selbständigen, daneben auch ein Teil (um 15%) der Landwirte, Beamten und Angestellten mit relativ hohem Einkommen (mehr als ca. 2000 DM Haushaltseinkommen pro Monat¹⁹⁶⁹) den größten Anteil; von den Arbeitern und Nichterwerbstätigen ist nur eine sehr kleine Gruppe nennenswert beteiligt. Alles in allem ist es nur eine kleine Minderheit (weniger als 10%) der Bevölkerung, in privilegierter Stellung, die einen Großteil der Geldanlagen besitzt und daher einen Großteil des an die Sparer weitergegebenen Profits aus dem Kreditgeschäft auf sich vereinigt. - Soweit sonstige Kreditinstitute am städtischen Hypothekengeschäft beteiligt sind, fließen die Profite daraus vorwiegend an Wirtschaftsunternehmen (im Fall der Geschäftsbanken)²⁾.

Schätzungsweise die Hälfte des insgesamt erzielten Profits aus Bodenkredit wird vom Finanzkapital realisiert - von öffentlichen und privaten Banken und Versicherungen (wobei die Profitmarge der öffentlichen Institute kaum geringer als die der privaten ist) - sei es in direkter Form (Zinsspanne der Bodenkredit-Geber, also die Differenz zwischen Zinsen der Hypotheken und der Refinanzierungsmittel), sei es in indirekter Form (Finanzkapital als Anleger der Refinanzierungsmittel, vorwiegend

- 1) "Zusammensetzung und Verteilung der Einkommen privater Haushalte 1969" in: WiSta 12/1972, S.710. Die Verteilung sieht im Einzelnen so aus (Quelle: ebenda): Monatliches Haushalts-Nettoeinkommen nach Einkommensklassen und soz. Gruppen in %

	Haush. tsd.	unter 300DM	300- 600DM	600- 800DM	800- 1000DM	1000- 1200DM	1200- 1500DM	1500- 1800DM	1800- 2500DM	2500- 10000DM
Landwirt	785	/	/	3,1	5,8	11,4	13,3	16,6	28,5	17,1
Selbständiger	1634	/	1,8	3,7	4,6	6,3	10,3	11,5	23,3	38,0
Beamter	1241	/	/	/	4,5	10,8	19,9	18,2	29,4	16,5
Angestellter	3591	/	1,2	4,8	8,6	11,5	19,3	16,9	24,4	13,2
Arbeiter	6333	/	3,2	8,3	15,3	19,2	24,9	14,5	11,8	2,5
Nichterw.tät.	6961	6,0	31,9	18,1	13,4	8,9	8,6	5,2	5,4	2,5

- 2) Landwirtschaftliche Kreditgenossenschaften und staatliche Sonderkreditinstitute geben fast ausschließlich landwirtschaftliche Hypotheken, kommen hier also nicht in Betracht.

Pfandbriefe). Etwa 30-40% des Bodenkredit-Profits werden von Privatpersonen realisiert - vorwiegend von Selbständigen sowie von Angestellten und Beamten mit hohem Einkommen. In den Rest teilen sich andere kapitalistische Wirtschaftsunternehmen und staatliche Institutionen.

Wenn man bedenkt, daß während 25-35 Jahren nach Bau eines Hauses die Mieter^{fast} die Hälfte ihrer Mietzahlungen als Bodenkredit-Profit entrichten müssen (vgl. S.498), und daß die Höhe der Neubaumieten im Kapitalismus das allgemeine Mietniveau determiniert, so liegt der Gedanke nahe, aus staatlichen Eingriffen in den Bodenkredit ein Ende der Mietsteigerungen und Senkung der allgemein hohen Mieten zu erwarten. Derartige Eingriffe würden im übrigen nur auf Kosten einer kleinen privilegierten Bevölkerungsgruppe und der Banken und Versicherungen gehen. Wie könnten solche Eingriffe aussehen?

Eine Verstaatlichung der Banken allein kann keine Änderung bringen: seit 70 Jahren sind öffentliche Banken, die vom Staat kontrolliert sind und auch von ihm gelenkt werden können, in wachsendem Ausmaß am Geschäft mit Bodenkredit beteiligt - ihr Anteil beträgt heute fast 50% - ohne daß sich System und Bedingungen der Finanzierung von Gebäuden geändert hätten; diese Banken achten vielmehr streng darauf, sich ebenso "marktwirtschaftlich" zu verhalten und ebensolche Profite zu erzielen wie die privaten.¹⁾ Nicht die Tatsache, daß Banken in privater Hand

1) Diese Erfahrung bestätigt sich auch in Frankreich, wo Teile des Bankwesens verstaatlicht wurden: "Wenn Sie nationalisiert haben, was immer Sie wollen, haben Sie nichts geändert.(...) Was die Geschäftsbanken betrifft (...) so sind wir in einem Land, wo das öffentliche Kreditwesen schon 50-60% der Bank-einlagen unter Kontrolle hat." ("Quand vous avez nationalisé quoique ce soit, vous n'avez rien changé(...). Dans le cas des banques d'affaires (...) nous sommes dans un pays où l'appareil public de crédit a déjà 50 à 60% de la masse totale des dépôts sous contrôle." - M.Rocard, zit. nach Houdeville, Pour une civilisation de l'habitat, S.370 Anm.17; Übs. R.N.) - "Die verstaatlichten Banken betrieben oft ihre Geschäfte mit der klassischen Sorge, Profite zu realisieren und nur den Unternehmen Kredite zu erteilen, welche den Wirtschaftlichkeitskriterien der Bankiers des 19. Jhs. genügten." ("les banques nationalisées ont poursuivi souvent leurs affaires avec le souci classique de réaliser des profits et de n'ouvrir de crédits qu'aux entreprises qui répondaient aux

sind, verursacht die hohen, von den Mietern zu bezahlenden Bodenkredit-Profite, sondern die Tatsache, daß staatliche wie private Unternehmen nach kapitalistischen Prinzipien funktionieren, und daß der Staat diese weder beseitigen will noch kann.

Als weitere Eingriffsmöglichkeit verbliebe die Einschränkung bzw. Abschaffung des kapitalistischen Kreditsystems überhaupt. Eine staatlich dekretierte Senkung oder gar Abschaffung der Leihkapital-Zinsen würde allerdings nicht die Mieten senken, sondern lediglich die Profite der Hausbesitzer erhöhen¹⁾. So sanken nach den Zinssenkungen 1931 und 1935 keineswegs die Neubaumieten - sie stiegen vielmehr weiter (vgl. S.247 u. S.356). Bei starken Senkungen oder gar Abschaffung der Zinsen würde unverzüglich das private Geldkapital von den Einlegern zurückgezogen, und zwar aus den öffentlichen wie aus den privaten Banken und Versicherungen, es stünde kein Leihkapital mehr zur Verfügung und die laufenden Hypotheken müßten baldmöglichst gekündigt werden. In diesem Fall müßte der Staat einspringen, um mit seinen Geldmitteln den Kreditbedarf zu stillen - das wäre aber nicht "nur" der Bedarf an Hypotheken-Neausleihungen (1971: ca. 20 Mrd. DM), sondern binnen weniger Jahre ein Großteil aller Hypothekenkredite, die vom Bodenkredit gekündigt würden - ja, da die Sparer ihre nunmehr fast oder ganz zinslosen Geldanlagen zurückzögen: gekündigt werden müßten. Woher der Staat diese Mittel nehmen würde (Hypothekenbestand 1971: 235 Mrd.

Forts. von Anm. 1 S.404

critères de solvabilité des banquiers du XIX^e siècle."
(P.Mendès-France 1966, zit. nach: ebenda, S.369; übs.R.N.).

- 1) "Was aber die Verteilung dieses Mehrwerts unter die einzelnen Kapitalisten angeht, so ist klar, daß für Industrielle und Kaufleute, die viel von anderen Kapitalisten vorgeschossenes Kapital in ihrem Geschäft haben, die Rate ihres Profits in demselben Maß steigen muß, wie - wenn alle anderen Umstände gleichbleiben - der Zinsfuß fällt. Die Herabdrückung und schließliche Abschaffung des Zinsfußes würde also (...) nur die Verteilung des der Arbeiterklasse abgenommenen unbezahlten Mehrwerts unter die einzelnen Kapitalisten anders regeln und nicht dem Arbeiter gegenüber dem industriellen Kapitalisten, sondern dem industriellen Kapitalisten gegenüber dem Rentier[d.h. dem Kreditgeber] einen Vorteil sichern."(Engels, Wohnungsfrage, S.228).

DM)¹⁾, ist freilich nur noch eine akademische Frage: einerseits hat der Staat Interesse an der Loyalität gerade jener privilegierten Bevölkerungsgruppen, die aus Bodenkredit in größerem Umfang profitieren; andererseits würde das Finanzkapital, eng verflochten mit dem Bodenkredit einerseits, mit Großunternehmen der Industrie und des Handels andererseits, entscheidender Machtfaktor unserer Gesellschaft, dergleichen Politik aufs Entschiedenste bekämpfen - sie ruinierte immerhin ein Drittel seines Kreditgeschäfts.

Selbst wenn es aber gelänge, privaten durch staatlichen Hypothekarkredit zu niedrigen oder gar keinen Zinsen zu ersetzen, müßten gleichzeitig alle Wohnungsmieten (und nicht nur die der Sozialwohnungen!) staatlich reglementiert werden, da sonst alle Zinssenkungen sich lediglich in einer Erhöhung der Hausbesitzer-Profite niederschlagen würden. Das hieße aber im Effekt: Abschaffung kapitalistischer Wohnungsverwertung überhaupt. - Es ist illusorisch, derartige Eingriffe zu erwarten vom Staat, dessen ganze Funktion es ist, die Existenz des kapitalistischen Wirtschaftssystems zu sichern, und der von kapitalistischen Interessenten beherrscht oder zumindest entscheidend beeinflußt ist. Maß und Möglichkeit staatlicher Aktivität im Hypothekengeschäft sind, wie die historische Erfahrung lehrt (vgl. Abschn. 3.412 u. S.266f), bestimmt von der Geschäftslage des Bodenkredits selbst: soweit Leihkapital knapp ist, kann der Staat mit eigenen Darlehen zu niedrigen Zinsen einspringen - ist aber genügend Leihkapital vorhanden, so zieht sich der Staat aus der Wohnungsbaufinanzierung zurück, unterstützt allenfalls noch mit Teilkrediten Arbeiterwohnungsbau - oder er stellt die Darlehenszahlungen ganz ein und beschränkt sich auf Zuschüsse zu Zinszahlungen für Kapitalmarkt-Hypotheken, sodaß die Profite des Finanzkapitals, der Selbständigen, Beamten und Angestellten mit hohem Einkommen (also des "Mittelstandes") bezahlt werden von der Masse der Steuerzahler, und nicht mehr ausschließlich von den Neubaumieter.

1) Zahlen aus: Stat. Jb. BRD 1972, S.366

4. Wirkungen auf die Stadtentwicklung

4.1 Wirkung der Grundrente auf die Stadtstruktur

Die Wohnungsverwertung ist zwar der umfangreichste städtische Wirtschaftszweig - sie ist gleichwohl nicht wesentliche Determinante der Stadtentwicklung, sondern ihre räumliche Lagerung bestimmt sich in Konkurrenz mit anderen Wirtschaftszweigen. Grundsätzlich ist es nicht die Nutzungsform, sondern es sind die konkreten Anforderungen des jeweiligen Gewerbes oder der Bewohner an Verkehrsanschluß, Erschließung, Lage, Umweltbedingungen, welche Ansiedlung und Ausdehnung städtischer Wirtschaftszweige bestimmen - es ist die von ihnen erwirtschaftete Grundrente.

"Die Grundrente bestimmt heute schlechthin die Physiognomie unserer Städte. Unsere Cities bieten schon baulich das Bild einer planlosen Verdrängungskonkurrenz, bei der das Geschäftshaus über das Wohnhaus triumphiert und die Gebäude der Warenhauskonzerne, der Versicherungen und Banken über das kleinere Gewerbe. Die Ungleichheit der Renditen und daher der Akkumulationskraft der Gewerbe, ein Ausdruck ungleicher Marktmacht, setzt sich hier unmittelbar sinnfällig um in das Bild unserer Innenstädte." (1)

Die Grundrente wird immer berechnet auf eine Flächeneinheit; es ist also nicht die Höhe der Rendite überhaupt, sondern das Verhältnis von beanspruchter Bodenfläche und Höhe der Extraprofite, welches in der Konkurrenz mit anderen Wirtschaftszweigen den Standort in der Stadt bestimmt. (2)

Die Grundrente ist zwar wesentlichste, aber nicht einzige Determinante der Standortverteilung in der Stadt; die Lokalisation der städtischen Gewerbe wird wesentlich mitbeeinflusst von Größe und Wachstumstempo der jeweiligen Stadt und vom Stand der Produktivkräfte - dem Entwicklungsstand der Güter- und Personenverkehrsmittel und -wege, der sonstigen Kommunikationsmittel, und dem technischen Entwicklungsstand des jeweils angewandten fixen Kapitals (Produktionstechnik, Bautechnik, Rationalisierung von Han-

1) Hofmann, Bodeneigentum und Gesellschaft, S.21

2) Ipsen betont freilich zu einseitig den Flächenbedarf als Determinante und unterschlägt die Profithöhe als wesentlichsten Maßstab der Lageprioritäten, wenn er schreibt: in der "Innenstadt (...) wird die Zweckbestimmung Wohnraum verdrängt von der Flächenwidmung der Arbeitsstätten geringsten Bodenbedarfs, Treffpunkt und Verkehr." (Ipsen, Stadt, in: HwS Bd.9, S.798)

del und Büroarbeit, welche alle Raum- und Transportbedarf beeinflussen)¹⁾. Damit ist die Stadtstruktur wesentlich abhängig vom historischen Entwicklungsstand der städtischen Wirtschaft und der Größe und Überregionalen Bedeutung einer Stadt überhaupt.

Seit Beginn der kapitalistischen Industrialisierung hat die Ansiedlung und Entwicklung von Industriebetrieben, also der städtischen Grundleistungen (vgl. S.82ff) die Entwicklung der Städte determiniert. Solange es keine leistungsfähigen Massenverkehrsmittel gab, also bis in das letzte Drittel des 19. Jhs., mußten sich Industriebetriebe in direkter Nachbarschaft zu den dichtbevölkerten Arbeitervierteln ansiedeln, da ihnen sonst durch Überlange Wegzeiten die Arbeitskräfte hätten knapp werden können. Die Industriebetriebe siedelten sich dabei vorzugsweise am Rand der dicht bebauten Städte an, da nur hier genügend billiger Boden für Produktionsanlagen zur Verfügung stand²⁾. - Das rasche industrielle Wachstum bewirkte zunächst Differenzierung der Industrie selbst:

- Arbeitsintensive Industriezweige waren angewiesen auf die großen Arbeitsmärkte der Städte - sie konzentrierten sich hier; sie verwandten oft höher qualifizierte Arbeiter und zahlten überdurchschnittlich hohe Löhne. Industriezweige mit relativ geringem Einsatz menschlicher Arbeit und hohem Materialverbrauch, also relativ hohen Transportkosten, wanderten bald aus den Städten ab und siedelten sich zunehmend auf dem Land (billigere Arbeitskräfte!) und in Nähe der Rohstofflager an - hier oft Kerne neuer Stadtentwicklung bildend. Die abgewanderten Industrieunternehmen ließen oft ihre Geschäftsbüros in den großen Städten, um deren "Fühlungsvorteile" (Marktnähe, guter Kontakt zu Kreditinstituten, Großhandel etc.) zu nutzen.
- Großunternehmen mit umfangreichen Betriebsstätten bildeten sich heraus; sie akkumulierten rascher als die Kleinbetriebe und hatten einen starken Raumbedarf.

1) Nach Zimm, Industriestandort Berlin, S.211, "zeigen sich durchlaufend drei Wirkungsfaktoren, die bestimmend auf die Lokalisierung wirken. Sie drücken sich aus in dem Verhältnis Bodenpreise und Industriestandort, Verkehrssituation und Industriestandort, Bevölkerungsagglomeration und Industriestandort.

Die jeweiligen Abhängigkeitsverhältnisse sind dabei eng miteinander verschachtelt, wirken also komplex." - Das für Standortbestimmung der Industrie Gesagte gilt ebenso für die anderen städtischen Wirtschaftszweige: Wohnen und Handels- und Dienstleistungsgewerbe.

2) Da für alternative Standorte im Stadttinneren auch hohe Abrißkosten zu Buche geschlagen hätten, ist schwer einzuschätzen, ob Industrieunternehmen niedrigere Grundrenten als Wohnungsunternehmungen erwirtschafteten und daher an den Stadtrand auswichen.

Als Folge des Wachstums industrieller Produktion und einsetzender Kapitalkonzentration vergrößerten sich die städtischen Gewerbe, die Städte selbst differenzierten sich:

- Die Zahl der Arbeitskräfte nahm rasch zu, neugebaute Mietshäuser wuchsen um die Industriebetriebe herum. Damit war der Gütertransport von und zu den Betrieben zunehmend beeinträchtigt, die räumlichen Ausdehnungsmöglichkeiten vermindert. "Das "Einwachsen" der großen Produktionsstätten in das Häusermeer der Stadt beeinträchtigt deren Größenwachstum und lenkt die Aufmerksamkeit auf die städtischen Randgebiete. Damit dieser Standorttendenz nachgegeben werden kann, wird die innere Ausgestaltung des (...) Verkehrsnetzes zur Notwendigkeit."¹⁾
- Mit der Vergrößerung der industriellen Produktion und Akkumulation wuchsen Handel und Kreditbedarf. Großhandel und Banken und Versicherungen suchten die Nähe zu ihren Kunden: die Städte als Hauptstandorte der Industrie. Die Betriebe des wachsenden Folgeleistungssektors siedelten sich, soweit ihre Geschäfte eng mit Industrie und Staat verbunden waren, in den Stadtkernen an²⁾. So kam es seit der Jahrhundertmitte zu ersten Ansätzen einer Cityentwicklung in den größten Industriestädten und vor allem in den Metropolen.

Erst Entwicklung und Bau von Massenverkehrsmitteln ermöglichte die in den Wachstumstendenzen von Industrie und Teilen des tertiären Wirtschaftssektors angelegten städtischen Strukturveränderungen. Im letzten Jahrhundertdrittel wurden zuerst in den Metropolen, bald in allen bedeutenden Großstädten Eisenbahnlinien, Kanäle und Häfen zur Verbesserung des Güterverkehrs ausgebaut und umfangreicher Eisenbahn-Vorortverkehr eingerichtet, Straßenbahnen (zunächst mit Pferde-, dann mit elektrischem Antrieb) gebaut, in den Millionenstädten um die Jahrhundertwende Schnell- und U-Bahnbauten in Angriff genommen.

Der Ausbau des städtischen Güter- und Personenverkehrs begann in einer Zeit stark einsetzender Kapitalkonzentration. Die nun beginnende Verlagerung der Industriebetriebe mit großem Raumbedarf an die Peripherie

1) Zimm, S.40

2) Es läßt sich annehmen, daß diese Unternehmen, wie heute, höhere Grundrenten erwirtschafteten, als es der Wohnungswirtschaft möglich war: ihre Profitrate dürfte der durchschnittlichen industriellen entsprechen haben und lag sicherlich über der kleinbürgerlicher Wohnungsunternehmer, und da sie relativ wenig Raum beanspruchten, lag ihre Grundrente höher, sodaß sie das Wohnen aus dem Stadtinneren verdrängen konnten.

der Städte, möglich geworden durch verbesserten Güterverkehr und schnellen und massenhaften Transport der Arbeitskräfte, war verbunden mit der Zusammenlegung von Werken zu großen Komplexen. Da Industrie mit größerem Raumbedarf relativ geringe Grundrenten (aber nicht notwendig: niedrige Extraprofit!) produziert, bevorzugte sie die Gebiete niedriger, oft noch landwirtschaftlicher Grundrenten an der Peripherie der Städte. Dabei entstanden die neuen Industriebezirke getrennt von den bisherigen Wohnvierteln. "Als begünstigte Gebiete industrieller Neuansiedlung bzw. Verlagerung treten dabei diejenigen auf, die eine gute Verkehrslage (Arbeiterverkehr und Gütertransport) mit billigen Bodenpreisen bei Erhaltung aller Fühlungsvorteile zur großen städtischen Agglomeration aufweisen."¹⁾ Betriebe mit geringerem Bodenbedarf, v.a. Kleinbetriebe, verblieben in den Arbeitervierteln der "Kernstädte".

Die rasche Kapitalkonzentration erzeugte schnelles Wachstum von Teilen des tertiären Wirtschaftssektors (Verwaltung, Vermittlung, Kreditwesen u.ä.); zunehmend in wenigen Großunternehmen vereinigt, ballten sich solche Betriebe vorwiegend in den Stadtzentren einiger zentraler Großstädte. Der Einzelhandelssektor begann erst später, zur Jahrhundertwende hin, mit den steigenden Einkommen der Bevölkerung stärker zu wachsen; bestimmte Teile (Spezialgeschäfte, Kaufhäuser), die nur von großer Nachfrage getragen werden konnten, dann aber erhebliche Grundrenten erwirtschafteten, siedelten sich in den Stadtzentren an, die die besten Personenverkehrs-Bedingungen hatten²⁾. Besonders rasch entwickelten sich die zentralen Geschäftsgebiete in den Metropolen, wo sich bürgerlicher Reichtum konzentrierte. - Relativ geringer Raum- und Bodenbedarf und teilweise hohe Extraprofiten dieser Verwaltungen, Banken, Handelsbetriebe ermöglichten Grundrenten, die weit über den aus Wohnungsverwertung erzielten lagen. So wurde die Wohnbevölkerung aus den rasch wachsenden Cities verdrängt³⁾.

1) Zimm, Industriestandort Berlin, S. 120

2) "Organe, deren Leistungen der wirtschaftlichen "Zentralität"(...) bedürfen, werden ihren Sitz in der City wählen.(...) Organe, deren Leistungen so hoch spezialisiert sind, daß nur der konzentrierte und zentrale Markt der Großstadt genügend Nachfrage bietet, sind ebenfalls in der Innenstadt anzutreffen." Rüngeler, Großstadt als Bedarfs- und Absatzzentrum, S.46f.- R. verschweigt, daß nicht irgendeine Notwendigkeit zentraler Lokalisation die Ansiedlung ermöglicht, sondern nur die Erwirtschaftung hoher Grundrenten.

3) Dieser Prozeß begann in London schon nach 1850-60, in Berlin nach 1870-80; aber auch in kleineren zentral gelegenen Städten entstand schon um die Jahrhundertwende ein zentraler Geschäftsbezirk, vorwiegend des Handels, in dem die Grundrenten rasch wuchsen und die Wohnbevölkerung langsam verdrängt wurde. - vgl. Czok, Die Stadt, S.113ff.; Ad. Weber, Bodenrente, S.68f.; A.F. Weber, Growth of Cities, S.467f.; Zimm, S.75ff. u. S.114ff.

Die Wohnviertel hatten sich schon seit der Industrialisierung differenziert in industriennahe Arbeiterviertel und bürgerliche Bezirke, welche vorwiegend in Nähe der Staatsverwaltungen entstanden waren. Diese zunächst von den Verkehrsmöglichkeiten diktierte Trennung verfestigte sich als gesellschaftliche, wobei die ungünstig gelegenen Mietskasernenviertel der Arbeiter trotz deren enger Zusammendrängung und Ausbeutung durch die Vermieter geringere Grundrenten erbrachten als bürgerliche Miethäuser. Die Vertreibung der Bevölkerung aus der Stadtmitte (dem bislang am dichtesten besiedelten Teil der Städte), die ständige Zuwanderung in die Städte, die Randwanderung der Industrie und die Entwicklung der Massenverkehrsmittel ließ die Vororte der Großstädte rasch wachsen: in Randgemeinden, in deren Nähe sich Industrieviertel entwickelten, wurden große Mietskasernenviertel für die Arbeiter errichtet; das Großbürgertum siedelte sich in den (ebenfalls durch schnelle Massenverkehrsmittel erschlossenen) industriefernen, exklusiven grundrententrächtigen Villenvororten an; weitere Teile der Arbeiterklasse und die kleinbürgerliche Bevölkerung verblieben in den weniger zentralen Vierteln der "Kernstädte"; mit staatlicher Eigenheim-Förderung (bei gleichzeitigem Massenverkehrsausbau) entstanden dann auch "mittelständische" Kleinhaus-Siedlungen an den Stadträndern.

Es wurde so zwar die "Vorortbildung (...) durch die Randwanderung der Industrie verstärkt"¹⁾ - aber da die Umstrukturierung der großen Städte völlig regellos, entsprechend dem Obsiegen der Nutzungen mit jeweils höherer Grundrente vonstatten ging, gab es keinerlei Zuordnung von Wohn- und Industriegebieten. Insgesamt zog "die Neuansiedlung der Industrie nicht sofort und dann auch in ungleich geringerem Maße eine grundsätzliche Neuverteilung der Bevölkerung nach sich. (...) Es bildet(e) sich jetzt eigentlich erst die räumliche Trennung der Hauptwohngebiete und der größten Industriekonzentrationen heraus."²⁾

Bis heute hält diese dreifache Bewegung an:

- Konzentration und Wachstum der Teile des tertiären Wirtschaftssektors, die hohe Grundrenten erwirtschaften, in den Cities - damit ständiges Wachstum der Zahl der City- Arbeitsplätze (selbst noch in den größten

1) Pfeil, Großstadtforschung, S.315

2) Zimm, Industriestandort Berlin, S.91

Städten, deren Zentren zu "ersticken" drohen¹⁾);

- Abwanderung der Industrie, die relativ geringe Grundrenten produziert, an die Peripherie der Städte, wo noch städtische Mindestrenten oder gar landwirtschaftliche Grundrenten vorwiegen;
- Abwanderung der lohnabhängigen Bevölkerung in Vorortgemeinden, der Lohnabhängigen mit höherem Einkommen und der "Selbständigen" in Eigenheimsiedlungen am Stadtrand.

Zimm faßt diese Entwicklung, verursacht durch die wechselseitige Wirkung von Grundrenten-Wachstum, Verkehrsentwicklung und Städtewachstum, folgendermaßen zusammen:

"Die Steigerung der Bodenpreise im zentralen Stadtgebiet bringt für die Werke mit größerem Geländebedarf die Tendenz zu einer räumlichen Verlagerung ihrer Standorte in die Außengebiete hervor. Dieses ökonomische Bedürfnis der Verlagerung zieht einen Ausbau der Nahverkehrsmittel nach sich, die die Aufgabe haben, die engen Verbindungen zur großen Bevölkerungsagglomeration aufrechtzuerhalten. Durch die Anlage des neuen Verkehrsnetzes werden die Lagebeziehungen bestimmter randlicher Stadtteile zum Zentrum der Stadt verändert, und das Gefälle der Bodenpreise variiert. Dem kapitalistischen Bauparkt ergeben sich damit gewinnversprechende Perspektiven bei der Bebauung solcher Gelände. Die Bebauung zieht eine Umgruppierung der Bevölkerung nach sich, die, besonders aus den zentralen Stadtteilen verdrängt, hierher abströmt. Es entstehen neue regionale Bindungen zwischen Industrie und den Siedlungsschwerpunkten und zwischen letzteren und den zentralen Stadtteilen. Bei der Formung dieser Situation liegt eine gewisse Priorität des Wirkens bei den Bodenpreisen, die in ihrer Variabilität, hervorgerufen durch Veränderung der Lagebedingungen, zum entscheidenden Faktor für die Verlagerungsbewegungen werden. Auf der anderen Seite kann die Priorität durchaus auch bei den Verkehrswegen oder der territorialen Bevölkerungsagglomeration liegen, die dann, ineinandergreifend mit der Gestaltung der Bodenpreise, neue standortliche Momente auslösen." (2)

Die Umstrukturierung der Städte durch Vergrößerung der Cities und Randwanderung der Industrie modifizierte sich allerdings in den letzten Jahrzehnten.

"Die Konzentration der Produktion hat einen solchen Grad erreicht, daß die Anlage von fixem Kapital (Gebäude, Maschinen usw.) derart massiert ist,

1) So hat sich die Zahl der Beschäftigten im Londoner Stadtkern auch nach dem 2. Weltkrieg bis 1961 um 25% auf 1,4 Mio. erhöht, davon waren etwa die Hälfte Büroangestellte; die Einwohnerzahl dieses Bezirks betrug 270.000 (Hall, Weltstädte, S.33). In Manhattan (New York) (mit 1956: 1,7 Mio. Ew.) nahm die Zahl der Büro-Beschäftigten von 1947-56 von 753 000 auf 830 000 zu (ebenda, S.187); die Beschäftigtenzahlen entwickelten sich dort von 1958-62 wie folgt: Bauberufe: +18,9%; verarbeitende Industrie: -40,7%; Verkehrsgewerbe: -14,1%; Groß- und Einzelhandel: -12,4%; Kredit- und Versicherungswesen: +22,9%; private Dienstleistungen: +42,9%; Verwaltung: +23,5% (Charrier, Où vont les villes?, S.46).

2) Zimm, S. 211

daß eine räumliche Verlagerung des Bestehenden überaus verlustreich wäre."¹⁾ Damit nimmt die Tendenz der Industrie zur Beharrung an einem Standort zu, zumal räumliche Kostenfaktoren (außer allgemeiner Agglomerationsorientierung) gegenüber den Gesamt-Produktionskosten an Bedeutung verlieren (vgl. S. 86 f.). Die in den städtischen Agglomerationen insgesamt steigenden Grundrenten werden, zumindest, soweit sie die Erweiterung oder Neuansiedlung von Großbetrieben mit starkem Raumbedarf behindern, zunehmend vom Staat bezahlt (vgl. S. 158).

Die von Konzentration und Wachstum der Betriebe des tertiären Wirtschaftssektors in den Stadtzentren erzeugten Verkehrsprobleme verschärfen sich. Die Attraktivität des Citystandorts für die Handels- und einen Teil der Dienstleistungsgewerbe schwindet - deren Profite stagnieren; Banken, Versicherungen, Vermittlung und Verwaltungen vergrößern sich gleichzeitig ständig, ihre Grundrenten steigen; nach der Wohnbevölkerung verdrängen sie auch andere Teile des tertiären Sektors²⁾. So wachsen zwar die Cities weiter, gleichzeitig aber entstehen durch Abwanderung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben und ihre Konzentration an neuen Standorten Kerne von Nebenzentren in den großen Städten - die Cityentwicklung vervielfacht sich.

Die Vertreibung der Wohnbevölkerung an die Ränder der Städte geht allerdings unentwegt weiter. Die wachsenden Grundrenten im Stadttinneren können aus der Vermietung von Wohnungen an durchschnittliche Lohnabhängige nicht mehr aufgebracht werden - Wohngebäude und die dazugehörigen Grundstücke werden an Unternehmen des tertiären Sektors verkauft. Neubauten des "sozialen" Wohnungsbaus und auch Eigenheime von Bauherren mittlerer Einkommensstufen müssen in immer größerer Entfernung von den Stadtzentren, in den ländlichen Gebieten der Peripherie mit noch relativ geringen Grundrenten, plazierte werden. - Dagegen gibt es im Luxus-Mietwohnungsbau eine Tendenz zur Rückwanderung in zentrumsnahe Gebiete: angesichts wachsender Arbeitswege und Verkehrsprobleme wird die entsprechende Lagerrente von reichen Mietern gern entrichtet. "Das Emporschwellen der

1) Zimm, S. 123

2) "Im Zuge des Wirtschaftswachstums expandieren im Stadtkern die Management-Funktionen schneller als die Service-Funktionen. Dadurch werden zunächst die Wohn-, dann die Service-Funktionen zum Abwandern gezwungen." (Arbeitskreis "Stadtentwicklung" beim Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen, zit. n. Stappenbeck, Monopolkapital und Grundeigentum, S. 215).

Bodenpreise zwang die Bauherren, die Stadtzentren für Luxuswohnungen zu reservieren, und veranlaßte sie, eine Politik der sozialen Segregation zu praktizieren, indem sie billige Bauten nur in immer entfernten Vororten errichteten."¹⁾

Die Stadtstruktur differenziert sich weiter durch die anhaltende Funktions-trennung auch innerhalb der drei großen städtischen Wirtschaftszweige (Industrie, tertiärer Wirtschaftssektor, Wohnen), welche wiederum hervorge-rufen ist durch die unterschiedliche Höhe der jeweils erwirtschafteten Grundrenten. In der Konkurrenz um die Grundstücke bestimmter Lagen wird die Nutzungsform obsiegen, die die jeweils höchsten Grundrenten erwirt-schaftet: "im Entwicklungsprozeß wird ein einheitlicher Kostentyp der Struk-tur tendenziell alles beherrschen"²⁾. Verstärkt wird diese Tendenz durch die Tatsache, daß die Ballung gleicher Nutzungen die Nachfrage konzentriert und so den Umsatz der Unternehmen erhöht, da sie oft den Bedürfnissen der Konsumenten entspricht (größere Auswahl, stärkere Spezialisierung in Han-del und Dienstleistungen; Bedürfnis nach sozialer Separation der Wohnvier-tel, das bei den mittleren und höheren Bevölkerungsschichten ausgeprägt ist)³⁾, oder daß sie zumindest "Kontaktvorteile" bietet (Informa-tions-, Transportkostenersparnisse u.ä. bei gewerblichen Nutzungen); hier-aus resultieren jeweils höhere Grundrenten. So entstehen in den Großstädten Bankenviertel, Kaufhaus- und Geschäftsbezirke; so differenzieren sich auch die bürgerlichen, von den Arbeitervierteln geschiedenen Stadtteile in Mittelschichts-Gebiete, exklusive großbürgerliche Miethausgegenden, Vil-lenviertel etc.; ballen sich in bestimmten Lagen gleichartige Industrien und Großhandels-Umschlagsplätze. "Eine alles beherrschende Nutzung geht schließlich siegreich aus derartigen Wettbewerben [zwischen Unternehmen verschiedener Nutzungsform] hervor, oder es sind einige wenige.(...) Der Ort wird sowohl optisch wie funktionell monoton. Daraus folgen alle wirt-schaftlichen Nachteile der ungenügenden Verteilung der Menschen über Tag-

1) "la flambée des prix des terrains a obligé les constructeurs à réserver les centres urbains aux logements de luxe et les a conduits à pratiquer une politique de ségrégation sociale, éloignant les constructions à bon marché vers des banlieues de plus en plus lointaines." Houdeville, Pour une civilisation de l'habitat, S.319; Übs. R.N.

2) "in the process of development, a uniform cost type of structure tends to dominate." Burgess/Park/McKenzie, The City, S.77; Übs. R.N.

3) vgl. Beshers, Urban Social Structure, S.88ff.; Ringeler, Großstadt als Bedarfs- und Absatzzentrum, S.105ff.

und Nachtstunden in den Strassen" ¹. Das Verkehrsaufkommen wächst dadurch beträchtlich - damit aber auch die Kosten, die der Staat (d.h. der Steuerzahler) für Verkehrsausbau aufbringen muss, und die Wegezeiten und -kosten v.a. der Beschäftigten und der Endverbraucher nehmen zu.

Die Belastungen der Bevölkerung durch die Irrationalität der Standortverteilung städtischer Nutzungen zeigt sich beispielsweise an den wachsenden Arbeitswegen. Mit der Stadtgrösse nimmt der Zeitaufwand für den Weg zum Arbeitsplatz zu: so brauchten 1961 in den westdeutschen Grosstädten mit 500 000 und mehr Einwohnern durchschnittlich 30 - 38% der Erwerbstätigen mehr als ½ Stunde, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen - in Städten mit 50 - 200 000 Einwohnern 14 -16% ². Besonders stark belastet mit zu langen Arbeitswegen sind vor allem ältere Lohnabhängige (mehr als 45 Jahre) und die gesamte Arbeiterklasse: ¾ aller Arbeiter hatten z.B. in Dortmund schon in den 50er Jahren einen zu langen Arbeitsweg (mehr als ½ Stunde) - doch nur ¼ aller Angestellten und Beamten; die Pendler, von denen etwa 2/3 mehr als 1 Stunde zum Arbeitsplatz zurücklegen mussten, sind ganz überwiegend Arbeiter (3).

Dabei haben sich im Lauf der Zeit die Verkehrswege in den Städten mit deren Umstrukturierung insgesamt verlängert. So erhöhte sich die Zahl der täglichen Fahrten in Paris von 1936 bis 1960: von den Vororten in die Städte von 400 000 auf 790 000; von Vorort zu Vorort von 290 000 auf 700 000; von Paris in die Vororte von 73 000 auf 210 000, während sich die Bevölkerung der Pariser Region lediglich von 1931: 6,7 Mio. auf 1962: 7,7 Mio. erhöhte; jede Pariser Familie musste 1968 durchschnittlich 3 Stunden täglich für Verkehrswege aufwenden (4). 1954 arbeiteten im Pariser Stadtkern 1,4 Mio. Beschäftigte - 380 000 kamen von ausserhalb der Stadt; von den 1961: 1,24 Mio. Beschäftigten im Londoner Stadtkern (1951: 1,08 Mio.) waren 200 000 (1951: 100 000) Pendler von ausserhalb des Ballungsraumes mit Wegzeiten von bis zu 2 Stunden (einfache Fahrt) ⁵.

1) Jacobs, Grosse amerikanische Städte, S.140.

2) Ber. nach SJdG/1966, S.426f. Die genauen Zahlen:

Gemeindegr.	Arb.-weg unter 30 Min.	30-60 Min.	60 Min.u.mehr
1 Mio.u.mehr	22%	29%	8,7%
500 000-1 Mio.	25%	24%	6,2%
200 - 500 000	26%	19%	4,5%
100 - 200 000	29%	12,5%	3,8%
50 - 100 000	27%	11%	3,3%

In Hamburg mussten gar 40,6% aller Erwerbstätigen mehr als ½ Stunde für den Weg zum Arbeitsplatz aufwenden (ber. nach: ebenda).

3) Ipsen u.a., Standort und Wohnort, S.111; vgl.S.107,144 u.171.

4) Charrier, Où vont les villes? S.10 u. 54f.

5) Hall, Weltstädte, S.62 u. S.37.

Es ist also keineswegs das reine Grössenwachstum der Städte, sondern die Ballung und wachsende Distanz der städtischen Wirtschaftsbereiche, verursacht durch den Mechanismus der Grundrentenmaximierung, welche eine zunehmende Vergeudung gesellschaftlichen Reichtums (an Arbeitskräften wie an Kapital) nach sich zieht. Da Wohnstandorte, Industrieviertel und tertiäre Wirtschaftsbetriebe nicht planmässig zugeordnet werden, sondern sich jeweils entsprechend der von ihnen zu erbringenden Grundrente ansiedeln, verschärfen sich die Probleme, die sich aus der Irrationalität (gesamtgesellschaftlich gesehen) kapitalistisch bestimmter Lokalisation und Stadtentwicklung ergeben: Dienstleistungsbetriebe werden nicht nach den Kriterien optimaler Versorgung der Bevölkerung verteilt, sondern konzentrieren sich räumlich zur Erzielung maximalen Umsatzes¹; Industriebetriebe mit grösserem Raumbedarf siedeln sich auf freiem Feld mit niedrigster Grundrente an - der Staat ist genötigt, zu ihrer Erschliessung Versorgungssysteme und Transportlinien zu hohen Kosten einzurichten, wobei die Verkehrslinien unrationell, da stossweise, genutzt werden. Gerade jene Bevölkerungskreise, die durch Lohnarbeit übermässig beansprucht sind, finden Unterkunft nur in verkommenen Wohnungen in den Stadtkernen mit immer schlechteren Umweltbedingungen oder in Stadtrand-siedlungen, welche schlecht ausgestattet sind und unzureichende Verkehrsverbindungen haben. Die grossen Banken, Versicherungen, Verwaltungen und Handelskonzerne, die sich in den Cities ausbreiten, zerstören die zentralen Wohngebiete, machen die Verkehrswege im Stadtkern immer unpässiger und bewirken gleichzeitig, dass die Verkehrsmittel

- 1) So war es z.B. im Westberliner Märkischen Viertel, das eine Einwohnerzahl von 65 000 erreicht, unmöglich, einen Handelskonzern zur Errichtung eines Warenhauses im zentralen Einkaufsviertel (mit geplant optimalen Fusswegentfernungen) zu bewegen. "Zur Zeit ist keiner der grossen Warenhauskonzerne bereit, in das MV zu gehen, da die zu erwartende Rendite im Vergleich zu anderen Projekten gering ist. Ausserdem ist kein Warenhauskonzern bereit, sich den Standort, nämlich im Hauptzentrum, vorschreiben zu lassen. Sie wollen sich die Möglichkeit offen lassen, durch die Ansiedlung im Randgebiet des MV (...) ein günstigeres Einzugsgebiet zu erreichen." (Märkisches Viertel, S.212).

und -wege zeitweilig völlig überlastet, zeitweilig völlig untergenutzt sind.

Die von den verschiedenen städtischen Wirtschaftsbereichen erzeugten Grundrenten widerspiegeln sich konkret in den unterschiedlichen Bodenpreisen, welche in den jeweiligen Gebieten erzielt werden.

Preise für Baugrundstücke verschiedener Lage in fünf westdeutschen Grosstädten (in DM/qm) 1972

	Hamburg	Frankf.	Mannh.	Wiesb.	Recklingh.
Grundstücke für Geschäftshäuser:					
Ia Lage Geschäftskern	7000	8-10000	600-2000	3000	2000
Ib Lage Nebenkern	1000	2000	200-250	200-800	700
Grundstücke für Mietwohnhäuser:					
gute Wohnlage	600	1200	400-550	200-800	70
einf. Wohnlage	200	400	200	60	50
Grundstücke in Eigenheimsiedlungen:					
Villenviertel	300	300-400	250-300	300-400	-
gute Wohnlage	140	200-300	120	150-300	90-100
einf. Wohnlage	60	100-150	80	30-60	45
gewerbliche und Industriegrundstücke:					
guter Nutzungswert	150	180-250	120	60-120	40
einf. Nutzungswert	60	100-120	40	15-25	15

Quelle: Preisspiegel des RDM 1972, abgedruckt in: Geschäftsbericht der Neuen Heimat 1971/72, S.46f.

1968 betrug die Bevölkerung von: Hamburg: 1 822 837; Frankfurt/M: 665 505; Mannheim: 325 259; Wiesbaden: 259 471; Recklinghausen: 128 155 (1).

Es ist hier nicht der Ort, die empirisch vorfindlichen Differenzen städtischer Bodenpreise zu erklären; es sei lediglich darauf hingewiesen, dass die absolut unterschiedlichen Bodenpreisniveaus

1) Aus: SJdG 1970, S.2f.

der fünf Städte beeinflusst werden: durch die mit der Stadtgrösse wachsenden Agglomerationsvorteile; durch die verschiedene Zentralität der Städte; die Einkommenshöhe der ansässigen Bevölkerung (beeinflusst Extraprofite des tertiären Sektors); durch unterschiedliche Wachstumstendenzen, die in rasch wachsenden Städten über extreme Wohnungsnot Monopolrenten aus Wohnungsverwertung ermöglichen; durch verschiedene Funktion von Städten (Hamburg und Frankfurt als Metropolen, Wiesbaden als Regierungs- und exklusive Wohnstadt, Mannheim als wachsende, Recklinghausen als stagnierende Industriestadt). Der tertiäre Sektor erwirtschaftet die weitaus höchsten Grundrenten¹ - ganz besonders hoch sind die in den Cities der Städte realisierten Grundrenten. Bei Wohnnutzungen ist beachtlich, dass durch die allgemeine Wohnungsnot die Grundrenten aus der Verwertung "einfacher" Mietwohnhäuser die in Villenvierteln erwirtschafteten erreichen können, und in vielen Städten die Grundrenten aus Mietwohnungen für Reiche an die im tertiären Wirtschaftssektor erzeugten heranreichen. Die Bodenpreise dürften auch die verschiedene Entfernung der jeweiligen Lagen von den Stadtzentren widerspiegeln - Eigenheim- und Industriegebiete liegen meist gleichermassen an der Peripherie der Städte², wo statt niedriger landwirtschaftlicher Grundrenten

- 1) Der tertiäre Sektor realisiert keineswegs nur in den grossen Städten hohe Grundrenten, wie das Beispiel der kleinen Fremdenverkehrsorte zeigt; so wurden in Garmisch-Partenkirchen 1963/64 mit 79.-DM/qm Bodenpreise erreicht, die sonst nur in Geschäftszentren von Grosstädten zu finden waren; der durchschnittliche Bodenpreis im Landkreis Garmisch-Partenkirchen lag mit 61.-DM/qm weit über den durchschnittlichen Bodenpreisen von Grosstädten mit mehr als 500 000 Einwohnern (1963/64: 32-34 DM/qm). In Garmisch arbeiten 60% aller Beschäftigten im tertiären Wirtschaftssektor. - Vgl. Aule, Baulandpreise, S.55f.; Baulandpreisstatistik, hg. v. Stat. Bundesamt, Fachserie M, Reihe 5,II, 1963 u. 1964, passim.
- 2) Da die Preistabellen des RDM auf die Geschäftsinteressen der Makler zugeschnitten sind, können genauere Aussagen über die sozioökonomische Struktur der Städte nicht gemacht werden. Zum Vergleich sei noch eine Tabelle über Boston 1935 wiedergegeben, aus der auch die räumlich-soziale Segregation der Bewohner ersichtlich ist:

nun hohe Wohnungsnutzungs-Renten realisiert werden; da in diesen Gebieten auch die Verkehrsverbindungen ausgebaut werden, steigen hier auch die Lagerenten relativ rasch. Relativ hoch dürften auch die Bodenpreisteigerungen an den Rändern der sich ausdehnenden Cities der Grosstädte sein, wo Nutzungswechsel von ^{ehemals} bürgerlichen Wohnungen (oft freilich mit hohen, der Verslummung geschuldeten Grundrenten) zu Betrieben des tertiären Sektors stattfindet. Diese Bodenpreisteigerungen machen in der Öffentlichkeit Skandal, werden aber in den offiziellen Statistiken mit den Bodenrenten anderer Gebiete zusammengefasst, so dass die Preisteigerungen zu Durchschnittswerten nivelliert werden.

"Während die absoluten Preise für Bauland sowohl innerhalb der Stadt als auch innerhalb der ganzen Agglomeration und darüber hinaus ein deutliches Gefälle vom Kern nach aussen aufweisen, sind die Preiszuwachsrate in den Vororten und Randgebieten der Städte am höchsten und fallen sowohl zur Innenstadt hin als auch zu den weiter umliegenden ländlichen Gebieten hin ab."¹

Forts.Anm.2 S.415

Gemeiner Wert von Grund und Gebäuden in Boston 1935 in DM/qm:

1. Zentrale Geschäftsviertel	1160
2. Wohnviertel 1.Klasse	560
3. Gemischtes Wohn- und Ladenviertel	172
4. Wohnviertel der unbemittelten Bevölkerung (Slum)	135
5. Wohnviertel der werktätigen Bevölkerung	57
6. Industrieviertel	54
7. Vorortviertel	16

Quelle: Pfannschmidt, Bodenrente, S.117. - In den Vierteln 4., 5. und 7. wohnten respektive 9%, 29% und 25% der Bevölkerung.

1) Aule, Baulandpreise, S.36.

4.2 Steigerung der Mieten und Bodenpreise

Seit der Industrialisierung sind in den kapitalistischen Ländern die Bodenpreise und Mieten, mindestens seit der Jahrhundertwende auch die Baupreise unablässig gestiegen. Der in der BRD "im Verlaufe von 20 Jahren ständig aufwärts gerichtete Trend der Mieten, Bau- und Bodenkosten"¹ ist also keineswegs eine Sonderentwicklung, die etwa der Übernachfrage nach Wohnungen und sonstigen Gebäuden in der Nachkriegszeit geschuldet wäre. Erst recht nicht kann diese Entwicklung der umfassenden Staatsintervention im Wohnungssektor zugeschrieben werden; auch heute noch steigen die Sozialmieten (trotz "Vermarktwirtschaftlichung" des "sozialen" Wohnungsbaus) langsamer als die Mieten des "freien" Wohnungsbaus - das rascheste Wachstum weisen die Altbaumieten auf ² - ganz offenbar verlangsamt also die staatliche Intervention den Mietanstieg, ihre Abschaffung (Freigabe der Altbaumieten) beschleunigt ihn.

Indizes und Zuwachsraten der Mieten, Bodenpreise, Wohnbau-
preise, Lebenshaltungskosten und Haushaltseinkommen 1950-71

	1950	1960		1965		1970		1971	
		Index	Rate	Index	Rate	Index	Rate	Index	Rate
Altbau- und Sozialmieten*	100	132	32%	175	32%	242	39%	256	6%
Preise für baureifes Land**	100	310	210%	939	203%	1240	32%	1440	16%
Wohnungsbaupreise***	100	157	57%	209	33%	269	29%	297	11%
Lebenshaltungskosten ⁺	100	120	20%	138	15%	157	14%	165	14%
Durchschnittliches Eink. ⁺									
4-Pers.-Arbeitnehmerhaush.	100	220	120%	315	43%	412	31%	467	13%

- 1) Duwendag, Kapitalmarkt - Baumarkt - Bauinvestition, S.45
- 2) So stiegen von 1970 auf 1971 die Mieten um durchschnittlich 5,9% - die Altbaumieten um 6,9%, die Mieten im "frei-finanzierten" Wohnungsbau um 5,8%, im "sozialen" Wohnungsbau um 4,9%. ("Sozialwohnungsmieten stiegen am geringsten", in: BBauB1 2/1972, S.54).

Quellen: Stat.Jb.BRD, verschiedene Jahrgänge; Tiemann, Baupreislandpreise, in: Städtetag 11/1970, S.571; eigene Berechnungen und Schätzungen.

*) Über Neubaumieten liegt erstmals ab 1965 statistisches Material vor (vgl.S.323).

**) Ohne Widmungsänderungen; der tatsächliche Zuwachs ist mehr als doppelt so gross (s.u.). Für 1970 und 1971 geschätzt nach: Stat.Jb.BRD 1972, S.451.

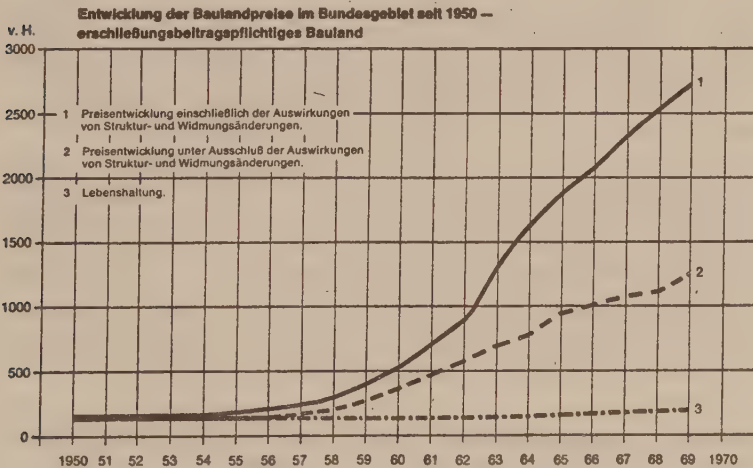
**) Preise für Bauleistungen am Gebäude.

+) Haushaltseinkommen und Lebenshaltungskosten ergeben sich aus jährlich durchgeführten Stichproben des Statistischen Bundesamtes bei durchschnittlichen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalten; aufgeführt ist das "ausgabefähige Einkommen" (einschliesslich Einnahmen aus Geldanlagen u.ä.).

Von 1950-60 sind die Mieten und Bodenpreise verhältnismässig langsam gestiegen, im folgenden Jahrzehnt relativ schnell; ebenso verhält es sich mit den Wohnbaupreisen; auch die Lebenshaltungskosten stiegen im ersten Jahrzehnt langsamer als im zweiten; die Haushaltseinkommen haben sich jedoch von 1950 bis 1960 schneller erhöht als von 1960 bis 1970. Die geringeren Zuwachsraten sowohl der Baupreise wie der Bodenpreise zwischen 1965 und 1970 sind auf die Wirtschaftskrise 1966/67 zurückzuführen - die Mieten sind in diesen 5 Jahren dagegen schneller denn je zuvor gestiegen. Auf die Unabhängigkeit der Wohnungsmieten von der Konjunktur wurde schon weiter oben (S.326 Anm.1) hingewiesen. Die Tatsache, dass die Bodenpreise in Wirtschaftskrisen langsamer steigen, die Preise für Bauerwartungsland gar sinken (s.S.286), weist auf den spekulativen Charakter des Bodenpreises überhaupt hin; im übrigen geht staatlicher und gewerblicher Bau in Wirtschaftskrisen im Gegensatz zum Wohnungsbau meist relativ stark zurück, und da die jeweilige Steigerung der Bodenpreise (nicht ihre absolute Höhe) stark von Angebot und Nachfrage beeinflusst ist, wirkte sich die geringere Nachfrage 1966/67 hier eindeutig "preisdämpfend" aus. Seit 1968/69 erreichten die Bodenpreise aber wieder die bislang übliche starke Steigerungsrate.

In der Gesamtrendenz haben Mieten und Bodenpreise, in geringerem Mass die Baupreise, in der BRD ihr Wachstum ständig beschleunigt. Solange die Mieten schneller als die Baukosten steigen, und die Altbaumieten den Neubaumieten folgen, werden die Grundrenten überdimensional stark sich erhöhen.

Die angegebenen Steigerungsraten der Bodenpreise sind allerdings wesentlich niedriger als in der Realität: In der amtlichen Statistik sind nur die Preissteigerungen einzelner Bodenarten ausgewiesen - nicht erfasst sind aber die Preissteigerungen, die durch einen Wechsel der Bodenart (von Ackerland in Bauerwartungsland, in Rohbauland, in Bauland - "Widmungsänderung") entstehen. Tatsächlich sind die Bodenpreise mehr als doppelt so schnell (2,25mal schneller) gestiegen, als es in der amtlichen Statistik ausgewiesen ist¹. Ueber die realen Bodenpreissteigerungen war kein Zahlenmaterial, sondern lediglich eine graphische Darstellung zugänglich.



Quelle: Tiemann, Baulandpreise, in: Städtetag 11/1970, S.572

- 1) "Von 1950 bis 1969 beträgt die Preissteigerung unter Einschluss der Auswirkungen von Struktur- und Widmungsänderungen das 2,25fache der Steigerung der Preise, bei denen die Auswirkungen von Struktur- und Widmungsänderungen eliminiert worden sind." Tiemann, Baulandpreise, in: Städtetag 11/1970, S.572

Da das ständige Wachstum der Mieten und die gewaltigen Bodenpreissteigerungen weder ausserordentlichen Marktsituationen noch staatlichen Eingriffen zugeschrieben werden können, tut sich die bürgerliche Wirtschaftswissenschaft schwer in der Erklärung dieses Phänomens.

So hat Duwendag in seiner Bau- und Mietprognose zwar eine Vielzahl von Einzelfaktoren für die Miete aufgezählt: 1) die "Qualitätskomponente" (Ausstattung, Wohnfläche), 2) die "administrative Komponente" (Zinserhöhung für öffentliche Darlehen, Abbau der Aufwendungszuschüsse, aber auch "Liberalisierungseffekt" bei Altbauten, d.h. die Tatsache, dass nach Freigabe der Altbauwohnungen diese von den Hausbesitzern stark erhöht werden), 3) die "Inflationskomponente" - "d.h. reine Preiserhöhungen für nach Art und Umfang unveränderte Bauleistungen, Grundstücke, Erschliessungs- und sonstige neubau- oder bestandsbedingte Massnahmen (sog. laufende Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung)"¹ - doch gerade die unterschiedslose Aufzählung und die gleiche Gewichtung dieser Faktoren zeigt, dass Zusammenhänge nicht erfasst, sondern dass lediglich die einzelnen Faktoren in einem abstrakten Modell zusammengefasst wurden. So wird auch kein Ansatz gemacht, die aktuelle Höhe der Mieten, geschweige denn der Bodenpreise, zu begründen. Die bis 1975 prognostizierten Mieterhöhungen sind in jedem Fall zu gering, die sinkende Zuwachsrates ergibt sich lediglich aus der Modellkonstruktion ("Liberalisierungseffekt"), nicht aus realen Analysen - eine Betrachtung der statistischen Daten legt eher die Annahme (langfristig) gleichbleibender oder steigender Zuwachsrates nahe². (vgl. auch S.323).

1) Duwendag, Wohnungsneubau, Kosten, Mieten. Entwicklungstendenzen bis 1975, in: GW 9/1970, S.406.

2) vgl. ebenda, S.406f.

Als gesichert und in der Literatur unumstritten kann gelten, dass "die beträchtlichen Erhöhungen der Mietpreise, im besonderen in den Grosstädten in den Jahrzehnten ab 1850, nicht auf die empirisch für die gleiche Zeit anzusetzende Erhöhung der Bodenpreise zurückzuführen sind, sondern umgekehrt"¹. Wird das ständige Ansteigen der Mieten erklärt, so ist damit auch eine wesentliche Ursache des Wachstums der Bodenpreise aufgedeckt. Unter Bedingungen kapitalistischer Boden- und Wohnungsverwertung, d.h. solange die systembedingt ständige Wohnungsnot die Anpassung des allgemeinen Mietniveaus an die Neubaumieten ermöglicht, sind die steigenden Baukosten die wesentliche Ursache steigender Mieten. "Steigen die Baukosten, so wird bei freier Preisbildung das Mietniveau zunächst einmal so stark ansteigen müssen, dass dadurch die neu errichteten Wohnungen vermietbar werden. Das bedeutet aber, dass die schon stehenden ("alten") Wohnungen eine Preiserhöhung erfahren, die mit den einstigen Produktionskosten, mit ihrem Alter, mit ihrer Lage usw. gar nichts zu tun haben. (...) Dies [d.h. Mieterhöhungen] ist denn auch vielfach als eine 'natürliche' Erscheinung angesehen worden, auf die man sich in einzelwirtschaftlicher Kalkulation verliess."²

Tatsächlich sind mindestens seit der Jahrhundertwende die Baupreise ständig gestiegen (vgl. S.204ff.). Da die Neubaumieten durch die wachsenden Baupreise notwendig ständig stärker steigen als die Bewirtschaftungskosten von älteren Wohnungen³, können die Besitzer älterer Wohngebäude durch Mieterhöhungen wachsende Extraprofite realisieren. Diese Extraprofite

- 1) Lütge, Wohnungswirtschaft, S.381.
- 2) ebenda, S.379f.
- 3) Einerseits steigen die Baupreise, bei der gegebenen Produktionsweise mit hohem Lohnkostenanteil, überdurchschnittlich stark, andererseits hat zwar Wohnungsverwaltung und -instandhaltung einen hohen Lohnkostenanteil, doch machen die Betriebskosten nur einen kleineren Teil (25 - 50%) der Mieten älterer Wohnungen aus, so dass das Wachstum der Betriebskosten zwar ähnliche Zuwachsraten wie das der Baupreise aufweist, die Mieten aber nur $\frac{1}{2}$ bis $\frac{1}{4}$ so stark erhöht. Die verbleibenden Bewirtschaftungskosten (Zinsen, Tilgung) sind bekanntlich fix.

entstehen rein aus den Marktverhältnissen heraus - ähnlich wie Gewinne aus der Spekulation mit anderen Waren, die in grossem Masstab aufgekauft, dadurch verknappt werden können und so hochgetriebene Preise erzielen können. Im Gegensatz zur sonstigen Warenspekulation basieren aber die Spekulationsgewinne aus dem allgemein steigenden Mietniveau nicht auf einer speziellen Marktsituation (zeitweilig besonders geringes Angebot oder besonders hohe Nachfrage, die sich meist langfristig durch die Konkurrenz der Kapitalisten ausgleichen), sondern hängen ursächlich zusammen mit der Verfassung des kapitalistischen Wohnungsmarktes, die die Wohnungsknappheit zu einer ständigen macht (vgl.S.286ff); ähnliches gilt für kapitalistische Gebäudeverwertung überhaupt. Die Spekulationsgewinne aus allgemein steigenden Mieten werden von allen kapitalistischen Hausbesitzern, von den Hausbesitzern als Klasse, realisiert; sie stellen eine Bedingung der Wohnungs- und Bodenverwertung überhaupt dar und fixieren sich daher (ähnlich wie die absolute Grundrente und die Monopolrente) in einer ständig zu zahlen- den Pacht bzw. einem Bodenpreis.

Das Zustandekommen dieses Spekulationsprofits sei an einem Schema exemplifiziert.

Schema 3 Lagerrente, Intensitätsrente bei wachsender Produktivität zusätzlicher Kapitalanlage, und Spekulationsgewinn bei steigenden Produktionskosten für spätere Kapitalanlagen

Lage	Kapital in DM	Profit- rate	"Prod.- preis"	Lage- vorteil	Min.- rente	Ertrag	Rente u.Spe- kul.gewinn
A	x 100	20%	120	-	5	149	5+24
	y 120	20%	144	-	5	149	5
B	x 200	20%	240	+25%	5	365+18	95+48
	y 240	20%	288	+25%	5	365+18	95
C	x 300	20%	360	+50%	5	653+52	273+72
	y 360	20%	432	+50%	5	653+52	273

Vom Jahr x auf das Jahr y erhöhen sich die Baupreise um 20%; da die Mieten der im Jahr x gebauten Häuser dem Niveau der Neubaumieten folgen, erzielen die Besitzer dieser Häuser im Jahr y einen Spekulationsgewinn von jeweils 24,48 oder 72 (je nach Kapitalanlage), während die Besitzer der im Jahr y gebauten Häuser "nur" Durchschnittsprofit und Grundrente beziehen. Die Rate der Extraprofite erhöht sich dadurch gerade in schlechten Lagen mit geringerer Bebauung stark. - Die Intensitätsrenten erhöhen sich stärker als die zusätzlichen Kapitalanlagen durch die um 5% bei Verdoppelung bzw. 8% bei Verdreifachung des Kapitals wachsende Produktivität (s. hierzu genauer S.151f., Schema 2b).

Vergleicht man das Schema mit dem auf S.151, so zeigt sich: eine Baupreiserhöhung um beispielsweise 20% von Jahr x auf das Jahr y (also z.B. binnen 2-3 Jahren) kann (je nach Höhe der städtischen Mindestrente) die Mieten um nahezu dieselbe Rate erhöhen; die Bodenpreise dagegen werden je nach Lage um beispielsweise bis zu 480% (A), 80% (B) oder 45% (C) ansteigen können.

In der Realität sind die durch wachsende Baupreise bewirkten Miet- und Bodenpreissteigerungen weniger hoch, da für ältere Wohnungen bzw. Gebäude meist etwas niedrigere Mieten als für Neubauten mit modernster Ausstattung erzielt werden. Wie hoch das durch Baukostenerhöhung induzierte reale Wachstum der Mieten und Bodenpreise ist, hängt von der jeweiligen Marktlage (nach Stadt, Lage etc.) ab. So werden in Städten mit ausserordentlicher Wohnungsnot, wie Frankfurt, Hamburg etc., wesentlich höhere Altbaumieten realisiert als in Städten mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerung und relativ geringerer Wohnungsnot wie den Ruhrgebietsstädten¹.

1) Vgl. R.Neef, Die Bedeutung des Grundbesitzes, in: Kursbuch 27 (1972), S.38, Tab.3.

Aehnlich wie steigende Baupreise wirken Erhöhungen der Hypothekenzinsen, wie sie von 1969-73 festzustellen waren: sie erhöhen die Mieten. Eine Erhöhung der Hypothekenzinsen um 1% entspricht einer Baupreiserhöhung von .8% - schon "eine Zinserhöhung von 0,5% für alle bei einer Einzelinvestition eingesetzten Finanzierungsmittel [entspricht] einer Erhöhung der Miete von 0,37 DM bis 0,45 DM"¹ - und bei fortbestehender Wohnungsnot können diese Mieterhöhungen meist sofort oder zumindest nach wenigen Jahren durchgesetzt werden. Da im Unterschied zu den Baupreisen die Kreditzinsen nicht nur steigen, sondern auch fallen, langfristig gesehen also lediglich schwanken (in der BRD um 7 - 8,5%), werden sich die Extraprofite, die die Besitzer von mit billigen Krediten gebauten Häusern durch steigendes Zinsniveau realisieren, nicht zu einer allgemeinen Verwertungsbedingung fixieren, sich also auch nicht in den Bodenpreisen auswirken können.

Die Spekulation mit Bauland (z.B. die spekulative Zurückhaltung des Bodens) kann allerdings die Mieten gar nicht oder ganz selten, die Bodenpreise nur zeitweilig in die Höhe treiben: nicht die Grundbesitzer entscheiden durch ihre Preisforderungen über die Höhe der Mieten - deren Höhe bestimmt sich aus den Produktionskosten der Häuser, aus dem zu erwartenden durchschnittlichen Profit und der durchschnittlichen Grundrente. Wurden in Zeiten eines starken Baubooms von vielen Bauherren tatsächlich überhöhte Bodenpreise gezahlt, so werden sie nur in Einzelfällen realisiert werden können:

- 1) Schiebel, Die Rolle des Zinses in der Wohnungswirtschaft, in: DLK 5/1972, S.142; vgl. ebenso Birlem, Einfluss des Privateigentums an Grund und Boden, S.13; Steinlein, Sozialer Wohnungsbau in Not, in: GW 3/1971, S.121.

Die Mieter richten sich nach den in einer Region zu zahlenden durchschnittlichen Mieten und werden nur selten kurzfristig (nur in Boom-Zeiten) über Gebühr angestiegene Mieten bezahlen. So betont auch Adolf Weber, dass, wenn durch "Spekulationswut (...) vorübergehend eine ungerechtfertigte Hausse der Bodenpreise [eintritt, sie] (...) nur zeitweise einen Einfluss auf die Höhe der Mietpreise ausüben" kann¹. Durch Spekulation hochgetriebene Bodenpreise bedeuten für die Hausbesitzer also meist zeitweilig leerstehende oder unrentiell vermietete Häuser, also Abstriche von ihren eigenen Profiten - doch solche Verluste werden durch das ständige Ansteigen der Mieten wieder wettgemacht.

Die steigenden Mieten werden in der Wirtschaftlichkeits-Berechnung von Neubauten mit einkalkuliert. So können oft aktuell überhöhte Bodenpreise gezahlt und untragbar hohe Baupreise in Kauf genommen werden. "Die säkulare Inflation bildet bereits die wesentliche Profitquelle und oftmals die eigentliche Motivation für die Errichtung von Neubauten. Der Profit aus der Vermietung zur Zeit der Herstellung und in den folgenden Jahren ist vergleichsweise unwichtig und kann sogar negativ sein, solange man von der Gewissheit ausgehen kann, dass sich die Baupreise in 12 - 15 Jahren verdoppeln und die Bodenpreise verdreifachen. Denn dann kann man sicher sein, dass man zumindest nach dieser Zeit ungeheure Extraprofite einstreichen kann."² Dabei ist nicht nur das Wachstum der Mieten, sondern auch die Entwertung der Geldanlagen durch die ständige Inflation Motiv für die allerorten konstatierte "Flucht" mittelständischer Sparer "in die Sach-

1) Adolf Weber, Bodenrente, S.175; von welcher Höhe ab Bodenpreise "gerechtfertigt" sind, diskutiert Weber freilich nicht - Kriterium ist hier offenbar nur die Zahlungsfähigkeit der Mieter.

2) Eppinger/Jansen u.a., Wohnen, Politik und Wohnungspolitik, in: Arch + Nr.11 (1970), S.7.

werte", also für Geldanlage in Grundstücken und Gebäuden¹.

Mieten und Bodenpreise werden aber nicht nur durch steigende Baupreise hochgetrieben, sondern durch die gesellschaftliche Entwicklung überhaupt: durch das ständige Wachstum der Städte, das die Lagerrenten, und durch die Konzentration des Kapitals innerhalb der Städte, das die Intensitätsrenten erhöht.

Das reine Grössenwachstum der Städte erhöht die in einem Land erwirtschafteten Lagerrenten überhaupt: immer mehr Boden kommt in städtische Nutzung, ergibt also statt niedriger landwirtschaftlicher hohe städtische Grundrenten. Die in einem Land erwirtschaftete Gesamtrente erhöht sich also mit dem Anwachsen der Städte; und dies um so mehr, als die Stadtentwicklung auch eine Erhöhung der landwirtschaftlichen Grundrenten nach sich zieht: Die Absatzbedingungen für Agrarprodukte verbessern sich mit wachsender städtischer Bevölkerung und Entwicklung der Verkehrsverbindungen.

"Die Höhe der Bodenrente (und mit ihr der Wert des Bodens) entwickelt sich im Fortgang der gesellschaftlichen Entwicklung als Resultat der gesellschaftlichen Gesamtarbeit. Einerseits wächst damit der Markt und die Nachfrage nach Bodenprodukten, andererseits unmittelbar die Nachfrage nach Grund und Boden selbst, als konkurrierender Produktionsbedingung für alle möglichen, auch nicht agrikolen Geschäftszweige. Näher, die Rente, und damit der Wert des Bodens, um nur von der eigentlichen Ackerbaurente zu sprechen, entwickelt sich mit dem Markt für das Bodenprodukt, und daher mit dem Wachstum der nicht agrikolen Bevölkerung; mit ihrem Bedürfnis und ihrer Nachfrage teils für Nahrungsmittel, teils für Rohstoffe!"²

1) So wird in der "Zeit" vom 9.3.1973 konstatiert, dass "Bau- und Bodenkosten Quadratmetermieten erzwingen, die nur noch zum Teil auf dem Wohnungsmarkt durchsetzbar sind. Wenn trotz der mageren laufenden Renditen immer noch gebaut wird, so geschieht dies in der Hoffnung auf eine für die Zukunft zu erwartende Wertsteigerung des Objekts."

2) Karl Marx, Das Kapital III, S.650.

Gleichzeitig steigen mit dem Städtewachstum die Lagerenten innerhalb der Städte selbst: mit der Ausdehnung der Städte und dem Ausbau der Verkehrswege erhöhen sich die Lagevor- teile der Grundstücke im Stadtinneren (vgl. S.143f.). Die Lagerenten innerhalb der Städte erhöhen sich durch steigen- de Mieten (Entstehung "guter" Lagen sowohl in Wohn- wie in Geschäftsvierteln), während die Bodenpreise an den Rändern der Städte sich durch den Wechsel von landwirtschaftlicher zu städtischer Nutzung erhöhen, also nicht mit Mieterhö- hungen bzw. Erhöhung städtischer Grundrenten, sondern mit der Ausdehnung der Wohnungsvermietung und städtischer Nut- zungen überhaupt verbunden sind. - Besonders rasches Städ- tewachstum kann die Mieten und Bodenpreise dadurch erhöhen, dass die Bautätigkeit stark hinter der Bevölkerungszunahme zurückbleibt, so dass die Hausbesitzer unter dem Druck der Wohnungsnot die Mieten hochtreiben und Monopolrenten rea- lisieren können (vgl. S.151f.).

Erhöht so das reine Grössenwachstum der Städte die Lageren- ten und damit die Mieten und Bodenpreise, so wachsen mit der Entwicklung der städtischen Wirtschaftszweige und ihrer räumlichen Konzentration auch die Intensitätsrenten. In zen- tralen, grundrententrächtigen Lagen der Städte ist die Be- bauung sehr intensiv, v.a. in den vorwiegend vom tertiären Wirtschaftssektor genutzten Gebieten. Die Entwicklung der kapitalistischen Wirtschaft bringt mit dem Wachstum der städtischen Bevölkerung in den Städten eine starke Kapital- konzentration auf einer Bodeneinheit, verglichen mit der Landwirtschaft, mit sich.¹ Die Entwicklung der städtischen

1) "Je mehr sich aber die kapitalistische Produktionsweise entwickelt, desto mehr auch die Konzentration von Kapi- tal auf derselben Bodenfläche, desto höher steigt also die Rente, per Acre berechnet." Marx, Kapital III, S.704f.

Wirtschaft: das Wachstum des tertiären Sektors, die Ausdehnung des von ihm beanspruchten Areals und die kapitalintensive Ausstattung der von ihm genutzten Gebäude, die zunehmende Tendenz der grossen Industrieunternehmen, an einem gegebenen Standort zu verharren und ihn auszubauen, die immer bessere Ausstattung der Wohngebäude und die Entwicklung von Wohnhochhäusern - all dies bedeutet eine Tendenz zur intensiveren Nutzung städtischen Bodens, vorwiegend durch räumliche Ausdehnung der (auf die Bodenfläche bezogen) kapitalintensiven Nutzungen. Staatliche Bauordnungen haben zwar der Bebauungsintensität vor allem im Wohnsektor Obergrenzen gesetzt; doch in Industrie- und Geschäftsgebieten sind diese Grenzen relativ weit, und die Bauordnungen vollziehen die von der Wirtschaft gewünschte Ausdehnung intensiv genutzter Flächen in aller Regel nach. Die durch immer bessere Ausstattung zunehmende Kapitalanlage in Gebäuden ist im übrigen von staatlichem Eingriff kaum berührt.

So wachsen die Intensitätsrenten in den Städten ständig durch die Fortentwicklung des fixen Kapitals (der Gebäude und ihrer Ausstattung) und durch die Entwicklung der städtischen Wirtschaftszweige, die gleichbedeutend ist mit der Ausdehnung intensiv genutzter, vor allem zentraler Stadtgebiete. Das Wachstum der Lage- und Intensitätsrenten, das sich niederschlägt in steigenden Bodenpreisen und teilweise in steigenden Mieten, ist in den zentralen Lagen besonders stark. Während die mit steigenden Baupreisen zunehmenden Spekulationsgewinne der Haus- und Grundbesitzer in der Tendenz die Bodenpreise in den billigeren (Rand-) Lagen der Städte stark hochtreiben, bewirken Wachstum und Entwicklung der städtischen Wirtschaftszweige starke Bodenpreissteigerungen vor allem in den zentraleren Lagen. Im Ergebnis ha-

ben die Bodenpreise in allen städtischen Lagen ungefähr gleiche Wachstumsraten; lediglich die Preise für Industrieboden bleiben hinter der allgemeinen Entwicklung zurück. Die Preise für Boden in den Geschäftszentren, vorwiegend durch Verkauf citynahen, noch mit Wohnhäusern besetzten Bodens realisiert, sind stark spekulativ bestimmt und weisen starke Schwankungen auf; die Bodenpreise aller anderen Lagen, zumal in den Wohngebieten, haben ein (angesichts unablässig steigender Wohnungsmieten) stetiges starkes Wachstum¹.

4.3 Wohnungsnot und Möglichkeiten einer Reform

In der ausserordentlichen Höhe der Bodenpreise und in der "Bodenspekulation" machen auch heute noch - wie vor 70 Jahren (vgl. S.19ff.) - bürgerliche Wissenschaftler die Hauptursache der ständigen Wohnungsnot in den Städten aus. "'Die Bodenspekulation wird zu einem Skandal' resümiert Wissenschaftler Scherf, 'wenn durch exorbitante Preissteigerungen für Baugrundstücke ... die angemessene Mietwohnung für viele unerschwinglich wird und wenn schliesslich auch die Kassen der Kommunen wegen der Bodenpreissteigerungen für öffentliche Bauvorhaben erschöpft werden.'"²

Die Wohnungsnot besteht heute wie vor 70 Jahren, hat jedoch teilweise andere Formen angenommen:

- Seit der Jahrhundertwende sind die Reallöhne erheblich gestiegen - so können die Mieter einen im Verhältnis zu den Baukosten relativ hohen Betrag für Wohnungsmiete aufwenden. Die Ausstattung der Wohnungen konnte sich so erheblich verbessern; die Wohnfläche pro Person konnte

- 1) Vgl. hierzu die Baulandstatistiken des Stat. Bundesamtes, Fachserie M, Reihe 5, II, 1962-1970; da diese Statistiken die reale Entwicklung nur äusserst unvollkommen wiedergeben, wurde auf eine Tabelle zur Bodenpreisentwicklung 1962-70 verzichtet.
- 2) "Spiegel" 30/1970, S.61.

sich erhöhen, und auch Arbeiterhaushalte müssen sich nicht mehr in völlig überfüllten Kleinwohnungen zusammendrängen.

Das hindert aber nicht, dass Hunderttausende in ausserordentlich unzureichenden Wohnverhältnissen leben, wie die Wohnungszählung 1968 ergab: 12% der 19 Mio. Wohnungen waren 1968 mit mehr als einer Person pro Raum (einschl. Küche) belegt - bezeichnenderweise 14,5% aller Sozialwohnungen, in denen fast durchweg Lohnabhängige mit durchschnittlichem bis niedrigem Einkommen wohnen (1). Annähernd 3 Mio. Menschen müssen in ca. 500 000 überbelegten Wohnungen (1,5-2 Pers. pro Raum) und 225 000 überfüllten Wohnungen (mehr als 2 Pers. pro Raum) logieren (2). 35% aller Wohnungen haben weder Bad noch Dusche, 25% haben keine Toilette innerhalb der Wohnung.

In Grosstädten gibt es zwar nicht mehr überbelegte und überfüllte Wohnungen, doch ist die Wohnungsnot hier insgesamt wesentlich grösser als in kleinen Städten und auf dem Land: "800 000 Familien und Haushalte leben noch in Baracken, Nissenhütten, sonstigen "unzureichenden Wohngelegenheiten" oder in Untermiete. Von diesem 800 000 leben allein 350 000 in Grosstädten mit mehr als 100 000 Ew." (3) - das sind 44%, während in Grosstädten nur 32% der Bevölkerung leben. Die Haushalte ohne eigene Wohnung machen im Bundesdurchschnitt 3,3% des Wohnungsbestandes aus - in Grosstädten aber 4,9%; nur in 7 der 57 westdeutschen Grosstädte liegt die Zahl der Haushalte ohne eigene Wohnung unter der offiziellen, früher für Einführung des "weissen Kreises" massgebenden Marge von 3%; am stärksten ist nach den offiziellen Zählungen der Wohnungsmangel in Aachen und Düsseldorf (9,2% und 8,9% 1968); Hamburg: 6%; Frankfurt/M.: 3,7%; am niedrigsten in Saarbrücken (1,9%) (4).

- Diese Zahlen, so beschämend sie für eine sog. "Überfluggesellschaft" sind, zeigen immerhin, dass sich die Wohnverhältnisse gegenüber der Zeit um die Jahrhundertwende

1) Die genauen Zahlen: 11,9% der Eigentümerwohnungen, 11,8% der Altbauwohnungen, 10,1% der freifinanzierten und steuerbegünstigten Wohnungen, 14,5% der Sozialwohnungen sind mit mehr als 1 Person pro Raum belegt; während bei Altbau- und freifinanzierten Neubauwohnungen vor allem die kleinen Wohnungen (1-4 Räume) überbelegt sind, zeigt sich bei Eigentümer- und Sozialwohnungen kein Zusammenhang zwischen Überbelegung und Wohnungsgrösse. Die Belegungsziffern ändern sich nicht mit der Gemeindegrösse - sind also für kleine Gemeinden die gleichen wie für Grosstädte (ber. nach: Stat. Jb. BRD 1971, S.253f).

2) Bauvorausschätzung 1971-81, S.54

3) Mieter-Zeitung Nr.6 (Juni) 1970, S.2 4) ebenda

(vgl. S. 17f) gebessert haben. Unverändert ist dagegen die Auslieferung der Mieter an und ihre Abhängigkeit von übermächtigen Hausbesitzern ("im Sommer 1970 war jede zweite Mieterhöhung mit einer Kündigungsdrohung verbunden"¹). Fast unverändert hoch ist der durchschnittliche Anteil des Haushaltseinkommens, der für Miete aufgewandt werden muss (vgl. S. 17, S.253 u. S. 322). Da in den letzten 15 Jahren die Mieten schneller stiegen als die Einkommen, wird die Wohnungsmiete gerade für die ärmere Bevölkerung zu einer wachsenden und oft unerträglich starken Belastung².

- Mit der Entwicklung der städtischen Massenverkehrsmittel, der Vertreibung der Wohnbevölkerung aus den Innenstädten und dem Bau grosser Siedlungen am Rand der Städte und Agglomerationen hat sich eine neue Form der Wohnungsnot herausgebildet. Sie drückt sich aus in einer starken zeitlichen und psychischen Belastung der Bewohner durch die Wohnverhältnisse in diesen Siedlungen. Die Verkehrsverbindungen zur City und zu den Arbeitsorten sind hier meist ausserordentlich schlecht und verursachen einen hohen Zeitaufwand. Es herrscht ein starker Mangel an den vom Staat getragenen Kollektiveinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Postämter etc.), und auch private Dienstleistungen werden nur im Mass ihrer

- 1) Riege, Staatliche Wohnungsbaupolitik in der BRD, S.95
- 2) Die vom stat. Bundesamt ermittelten Zahlen nivellieren die wesentlichen Differenzen zwischen relativ niedrigen Mietbelastungen auf dem Land und hohen in Mittelstädten und v.a. in wachsenden Ballungsgebieten. Bei einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen von ca. 1550-1600 DM netto pro Monat im Jahr 1972 lassen sich Mietbelastungen berechnen, die in den grossen Ballungsgebieten von 18% (Sozial-Neubau, Miete 4.-DM/qm) über 18-25% (Altbauwohnungen, Miete 4.- - 5,50 DM/qm) bis 45% (freifinanzierter Neubau, Miete 10.- DM/qm) betragen können - und dies schon für eine relativ kleine Wohnung von 70 qm (vgl. Preisspiegel des RDM für Wohnungsmieten 1972, abgedr. in: Geschäftsbericht der Neuen Heimat 1971/72, S.64; Neef, Bedeutung des Grundbesitzes, in: Kursbuch 27 (1972), S.38).

Rentabilität, nicht der Bedürfnisse der Bewohner bereitgestellt (daher fehlt es oft an Vergnügungsstätten, Handwerkern, Aerzten, Gaststätten u.a.); dabei herrscht gerade in diesen sterilen Vorstadtvierteln besonders starker Bedarf an privaten und öffentlichen Dienstleistungen (Jugendheime etc.). Schliesslich sind auch die Wohnverhältnisse im engeren Sinne schlecht: die Wohnungen sind meist sehr hellhörig, die Zimmer zu klein, die Wohnungen sehr häufig überfüllt, Kommunikationsmöglichkeiten mit den Hausbewohnern (v.a. in Hochhäusern) kaum vorhanden¹.

Besonders stark leidet die Arbeiterklasse unter der Wohnungsnot. Auch heute noch herrscht eine prinzipielle Knappheit an Arbeiterwohnungen; wie vor 70 Jahren bauen private Bauherren kaum oder gar nicht Wohnungen zu für Arbeiter tragbaren Mieten². Da der "soziale" Wohnungsbau Jahr für Jahr zurückgeht, ist eine wachsende Zahl junger Arbeiter- und Angestelltenfamilien mit niedrigerem Einkommen gezwungen, entweder untragbar teure freifinanzierte Neubauwohnungen zu mieten, oder Sozialwohnungen in weitentfernten Siedlungen zu beziehen; Altbauwohnungen sind auf dem sog. freien Markt praktisch nicht mehr erhältlich - im übrigen steigen deren Mieten von Jahr zu Jahr und haben die der Sozialwohnungen oft weit überflügelt. - Insgesamt wohnen Familien der "unteren sozialen Schichten" in älteren, kleineren und sanitär schlechter ausgestatteten Wohnungen als die der höheren Schichten;

- 1) Vgl. hierzu: Chombart de Lauwe, Des hommes et des villes, S.160ff.; Märkisches Viertel, passim; J.Korfmacher, Zur gegenwärtigen Situation der städtischen Versorgung, in: Soziologie der Stadt, S.118ff., Zapf/Heil/Rudolph, Stadt am Stadtrand, S.23ff.und S.294ff.
- 2) "Insbesondere in der Industriestadt ist unter bisherigen Verhältnissen nicht zu erwarten, dass auf rein marktwirtschaftlichem Wege alsbald Wohnungen entstehen, die einer Mehrzahl wirtschaftlich eingeschränkter Arbeiter nach dem Stande der Forderungen einwandfreie Unterkunft bieten." (Daseinsformen der Grosstadt, S.156).

Arbeiterfamilien müssen sich weitaus am häufigsten in überfüllten Wohnungen zusammendrängen, auch in Neubausiedlungen; Sanierungsgebiete mit verfallenen Häusern sind vorwiegend von Arbeitern bewohnt, und hier sind Erkrankungen am häufigsten¹ - das nimmt auch nicht Wunder, da Arbeiter-Wohnorte am schlechtesten mit Aerzten ausgestattet sind².

Besonders schwer lastet die Wohnungsnot auf ausländischen Arbeitern. "Die ausländischen Arbeitnehmer wohnen unterdurchschnittlich schlecht und zahlen überdurchschnittlich hohe Mieten."³ Die miserablen Verhältnisse, unter denen ausländische Arbeiter wohnen, und die extreme Ausbeutung durch Hausbesitzer und durch die Unternehmen, die sie in Lagern zusammenpferchen, sind so skandalös, dass sie inzwischen allgemein bekannt wurden. Freilich schreitet die Staatsgewalt gegen derlei Hausbesitzer nur zögernd und selten ein⁴, und im übrigen werden nur wenige Fälle überhaupt bekannt, da die ausländischen Arbeiter (soweit sie nicht dem EWG-Bereich entstammen) nahezu rechtlos und ständig von Ausweisung bedroht sind.

- 1) "Die enggebauten alten Arbeiterquartiere, welche überdies die ärmste und am schlechtesten ernährte Bevölkerung beherbergen, haben auch im 20. Jahrhundert die höchsten Erkrankungsziffern." Pfeil, Grosstadtforschung, S.198.
- 2) In den von den "gehobenen Schichten" bewohnten Wohnorten kam Ende der 50er Jahre auf 900 - 1 500 Einwohner ein Arzt - in Arbeitergemeinden auf 2 000 - 3 000 Einwohner (Ipsen u.a., Standort und Wohnort, S.299f.). - Vgl. hierzu weiter: Chombart de Lauwe, Des hommes et des villes, S.158; Houdeville, Pour une civilisation de l'habitat, S.121ff.; Krysmanski, Bodenbezogenes Verhalten, S.133 und S.155f.; Zapf, Rückständige Viertel, S.135, S.158f. und S.221.
- 3) BBauB1 3/1972, S.115 - zu diesem Ergebnis kam eine Forschungsgruppe der Universität Stuttgart, die die Wohnsituation ausländischer Arbeiter untersuchte.

Solange die Wohnungsversorgung nicht nach Bedarf, sondern nach Zahlungsfähigkeit vonstatten geht, solange nicht menschliche Bedürfnisse und Notwendigkeiten, sondern privater Profit die Zuteilung der Wohnungen steuert, solange wird jene Klasse, die am härtesten arbeitet und am schlechtesten bezahlt wird, auch unter den schlechtesten Wohnverhältnissen leiden, obwohl gerade sie der besten Wohnungen bedürfte. Die grosse Zahl der Arbeiter und Angestellten mit niedrigem Einkommen steht am stärksten unter dem Druck steigender Mieten, die gleichbedeutend sind mit wachsenden Bodenpreisen - d.h. wachsenden Profiten für die Grundbesitzer. "Das Steigen der Bodenpreise setzt sich unmittelbar um in Steigerung der Mieten; vollends seit Freigabe des Wohnungsmarktes in fast allen Stadt- und Landkreisen der Bundesrepublik. Die Mietsteigerung presst den Wohnungsbedarf zusammen. Sie droht, wachsende Schichten in ihrem Wohnstil herabzunivellieren oder sie gar zu ultramarginalen Stadtbewohnern zu machen, sie dem Exmittiertenschicksal zu überantworten."¹

Im Gegensatz etwa zu Frankreich hat die bürgerliche Wissenschaft in der BRD die ständige Wohnungsnot praktisch ignoriert; erst in den letzten zwei Jahren wurden einige Untersuchungen veröffentlicht, die allerdings nur Teilaspekte

(Anm. 4 S.433)

"Bislang waren Gerichte eher geneigt, Mietwucherfälle als Ordnungswidrigkeiten zu ahnden - zum einen erwies sich der Mietwucherparagraph als unzulänglich, zum anderen wurden 'Geldbussen auch bereitwilliger geschluckt'. (...) Mitunter schleppten sich die Verfahren auch jahrelang hin (...) Mitunter auch scheuten sich die Staatsanwaltschaften, wie etwa in Düsseldorf, vor einer Anklage." "Spiegel" 5/1972, S.52.

1) Hofmann, Bodeneigentum und Gesellschaft, S.21.

behandeln¹. Freilich ist die Analyse der Wohnungsnot auch ungleich brisanter als vor 70 Jahren: sie widerspricht direkt der Ideologie von der "Ueberflusssgesellschaft" und vom "sozialen Rechtsstaat", und da heute in den kapitalistischen Ländern der Staat umfassende Wohnungspolitik betreibt und dabei praktisch alle Instrumente anwendet, die vor 70 Jahren (vergebens) vorgeschlagen wurden, ist die Hoffnung auf eine systemimmanente Reform gering, und der Verdacht regt sich, dass die Wohnungsnot selbst systembedingt sei.

Während der Oekonom Spiethoff 1934 noch vage äusserte: "Das Ergebnis der freien Marktwirtschaft ist auf dem Gebiete des Boden- und Wohnungswesens in wichtigen Beziehungen unbefriedigend" (2), und die Soziologin Pfeil auch 1972 noch ihre Aussage: "die unmögliche Wohnungssituation war dadurch geschaffen worden, dass das Bauen kommerziellen Investoren überlassen blieb" (3) nur auf das 19. Jahrhundert beschränkt, betonte 1964 der Oekonom Jaschinski, dass die untragbare Höhe der Mieten privatkapitalistisch erstellter Wohnungen ein direktes Ergebnis der Struktur und Funktionsweise "unserer Industriewirtschaft" sei (4).

Solange die Wohnungsversorgung nach privatkapitalistischen Prinzipien funktioniert (welchen auch die "gemeinnützigen" Wohnungsgesellschaften folgen), wird auch ständige Wohnungsnot herrschen (vgl. Abschnitt 3.342), werden die Hausbesitzer "immer auf der Lauer [sein], die Mieten zu steigern und bis an die Grenze zu treiben, die die Einkommensverhältnisse der Mieter" gerade noch zulassen⁵; und so lange werden die steigenden Mieten auch die Bodenpreise erhöhen.

- 1) Neben der o.a. Untersuchung an der Universität Stuttgart ist uns nur bekannt W.Zöllner, Obdachlos durch Wohnungsnot, Reinbek bei Hamburg 1973. Ausführlicher haben sich in den letzten Jahren schon liberale Zeitschriften (z.B. der "Spiegel") und Zeitungen (z.B. die "Frankfurter Rundschau") mit der Wohnungsnot befasst. - Umfassendere Untersuchungen sind dagegen in Frankreich erschienen - so z.B. Houdeville, Pour une civilisation de l'habitat, und G.Mathieu, Peut-on loger les Français?, Paris (Seuil)1965.
- 2) Boden und Wohnung, S.10.
- 3) Grosstadtforschung, S.207.
- 4) Finanzierung des Wohnungsbaues, S.19.
- 5) Spiethoff, Boden und Wohnung, S.64f.

Gesamtwirtschaftlich gesehen bestimmt die Miethöhe das Grundrentenwachstum und damit das Niveau der Bodenpreise; für den Einzelkapitalisten ist allerdings der Bodenpreis, die kapitalisierte, vom Grundbesitzer ihm abgeforderte Grundrente eine vorgefundene Bedingung für die Verwertung seines Kapitals (des Hauses). Sie erscheint ihm als fixe Kosten, die sich zu den Baukosten hinzuaddieren und so die Miethöhe zu bestimmen scheinen. Diese bornierte Perspektive des Einzelkapitalisten ist auch der Wirtschaftswissenschaft eigen - daher erscheint ihr (soweit sie die Wohnungsnot nicht zur "Welterscheinung"¹, also zu einem quasi unabänderlichen Bestandteil der Zivilisation erklärt) das Wachstum der Bodenpreise bzw. die Bodenspekulation überhaupt als Ursache des Elends (siehe S.429). Daher setzen auch heute noch die Reformvorschläge der bürgerlichen Wissenschaftler und liberalen Politiker vorzugsweise beim "Bodenproblem" an. Auch heute noch muss (wie vor 70 Jahren) die Tatsache verschleiért werden, dass das System der Profitmaximierung selbst - bei Bau und Finanzierung von Gebäuden und bei der Verwertung bestehender Häuser - die Ursache von Wohnungsnot und anarchischer Stadtentwicklung ist, und das geschieht am besten dadurch, dass eine Randgruppe der herrschenden Klasse (die Grundbesitzer, bzw. die Hauseigentümer nur in ihrer Eigenschaft als Grundbesitzer) als Hauptursache des Uebels und damit als Haupt-Ansatzpunkt für Reformen ausgemacht wird.

- Die mildesten Bodenreformvorschläge zielen darauf ab, dass die Gemeinde durch Zukauf ihren Grundbesitz vergrößern und ihn für ("sozialen") Wohnungsbau und Stadtentwicklungsvorhaben (Infrastrukturausbau etc.) zur Verfügung stellen solle. Dabei müsste sie die Grundstücke zum Marktwert erwerben - sei es auf dem freien Markt, sei es durch ein allgemeines Vorkaufsrecht, vermittels dessen

1) "Die Wohnungsnot ist heute [1949] mehr als je eine Welterscheinung". Lütge, Wohnungswirtschaft, S.417.

sie in jeden beliebigen Kaufvertrag eintreten und den Boden zu dem mit dem ursprünglichen Käufer ausgehandelten Preis kaufen könnte. Wird der Boden von der Gemeinde zum Marktpreis weiterverkauft, ist damit gar keine Wirkung erzielt (ausser einer Erhöhung des Finanzaufkommens durch Spekulationsgewinne). Soweit die Gemeinde den Boden billig ohne Auflagen weiterverkauft - etwa in der Hoffnung, einen preissenkenden Einfluss auf den Bodenmarkt auszuüben - ist das lediglich ein Geschenk an die Hausbesitzer, die wesentlich höhere Grundrenten realisieren können. Einfluss auf den Bodenmarkt kann die Gemeinde schon deshalb nicht ausüben, weil sie derlei Aufkaufs- und Subventionspolitik in grossem Masstab betreiben müsste und ihr dafür einfach die Mittel fehlen. Die bisherige Erfahrung lehrt, dass derlei Bodenpolitik "faktisch nur eine Auswahl des Nachbesitzers, nicht aber einen Einfluss auf den Grundstückspreis ermöglichte."¹ Billiger Verkauf von staatlichem Boden könnte die Standortentwicklung in den Städten in gewisser Hinsicht beeinflussen; doch oft genügt das Angebot billiger Grundstücke nicht, um private Kapitalisten zur Ansiedlung zu veranlassen² - allenfalls die Ansiedlung staatlicher Betriebe und Institutionen könnte so einigermassen verlässlich gesteuert werden - allerdings auf Kosten der Steuerzahler. Mietsenkend könnte der Verkauf billigen Gemeindebodens nur dann wirken, wenn er mit der Auflage verbunden wäre, dass darauf nur Sozialwohnungen errichtet werden. Die Grundrente würde dann z.T. von den Steuerzahlern getragen. Freilich würde dadurch die

1) ebenda, S.147.

2) Vgl. S.413 Anm.1; siehe auch die gescheiterten Versuche der Stadt Hannover, den Industriekonzern IBM mit Vorleistungen von 40 Mio. DM zu einer Ansiedlung zu bewegen ("Spiegel" 31/1971, S.30ff.).

Sozialwohnungs-Miete nicht wesentlich sinken, da der Bodenpreis-Anteil an den Gesamtkosten ^{hier} bei maximal 15 - 20% liegt.

- Durch eine entsprechende Gestaltung der Bauordnungen (Senkung der Geschossflächenzahlen) könnte der Staat die Intensitätsrenten in den Städten senken. Damit würden im Durchschnitt die Bodenpreise etwas sinken - doch da die Lagerrenten ganz, die Intensitätsrenten zum Teil erhalten blieben, wäre der Einfluss auf die Bodenpreise relativ gering. Da statt in die Höhe bei Ausnutzungsbeschränkungen in die Breite gebaut werden müsste, würden durch derlei staatliche Eingriffe statt der Intensitätsrenten die Lagerrenten zunehmen - die Gesamtsumme der Grundrente einer Stadt bliebe praktisch unverändert. Die Mieten würden dadurch völlig unbeeinflusst bleiben (Intensitätsrenten steigen durch Erhöhung der vermietbaren Fläche, nicht durch Mietsteigerungen, vgl. auch S.148f.).
 - Ein allgemeiner Bodenpreisstop, wie er in der BRD von der DKP, in Frankreich von der KPF gefordert wird¹, scheint Wachstum und Höhe der Bodenpreise radikal beschränken zu können. Ein solcher Bodenpreisstop scheint in einer kapitalistischen Gesellschaft nur unter extremen ökonomischen und politischen Bedingungen möglich zu sein; sobald die städtischen Grundrenten wieder steigen, wird er weitgehend wirkungslos: er beschränkt ja nicht die Möglichkeiten der Erzielung von Extraprofiten, sondern lediglich ihre Realisierung in offiziell gezahlten Bodenpreisen. Die geringe Wirkung des Preisstops, zumal in einem den Haus- und Grund-
- 1) Vgl. Houdeville, Pour une civilisation de l'habitat, S.348; Rechtziegler, Privates Grundeigentum, in: DWI-Berichte 5/1971, S.28.

besitzern grundsätzlich freundlich gesonnenen Staat, wird durch historische Erfahrung erwiesen (vgl. S.246f. und S.257). "Stoppreise ermöglichen der Bodenspekulation nur die Realisierung höherer Gewinne, da sie nur die Steuererträge und nicht die Bodenerträge senken können und im Verkaufsfall mit Ausnahme von Enteignungen durch Schwarzpreise umgangen werden."¹ Sollte sich ein Bodenpreisstop in niedrigeren Mieten niederschlagen, so müsste die gesamte private Wohnungsverwertung staatlich reglementiert werden - was einerseits einen enormen Kontrollapparat und einen von antikapitalistischen Gruppen regierten Staat voraussetzte, andererseits einer allgemeinen Enteignung der Haus- und Grundbesitzer so nahe käme, dass dieser letzte Schritt logische Folge sein müsste.

- Die seit 70 Jahren am meisten diskutierte staatliche Massnahme ist die Erhebung einer Grundrenten-Abgabe - meist in Form einer Wertzuwachssteuer vorgeschlagen. 1973 erklärte der SPD-Städtebauminister Vogel, es "müsse eine Bodenwertzuwachssteuer eingeführt werden, um den Preisanstieg auf dem Bodenmarkt zu bekämpfen und das Bodenangebot zu vergrössern."² Eine solche Steuer bedarf ausserordentlicher Verwaltungs-Aufwendungen und trifft auf praktische Hindernisse. Um voll realisierbar zu sein, müsste jedes Jahr eine Neubewertung der Grundstücke in den Städten durch die Finanzverwaltung stattfinden, was schlechterdings undurchführbar ist (sowohl vom Kosten- wie vom Personalaufwand her). Eine Fortschreibung entsprechend durchschnittlicher Steigerungsraten dürfte aus Gründen der sog. Steuergerechtigkeit kaum möglich sein (jedes Grundstück ist "ein Markt für sich"). Es bleibt die "Selbstveranlagung" (d.h. die Einschätzung der Wertsteigerung durch die Eigentümer

1) Pfannschmidt, Bodenrente, S.72.

2) "Tagesspiegel" vom 8.3.73.

selbst¹; dies ein Vorschlag der SPD) oder die Besteuerung tatsächlich erzielter Gewinne beim Verkauf unbebauten Bodens (seit 1963 in Frankreich praktiziert; FDP-Vorschlag). Wie hoch auch immer die Steuer sei - ob sie den gesamten Wertzuwachs (unter Gegenwärtigen politischen Bedingungen mit Sicherheit nicht realisierbar) oder nur einen Teil desselben abschöpft - die Folge wird in jedem Fall sein: 1) Die Grundeigentümer werden einen Teil ihrer Gewinne staatlicher Kontrolle zu entziehen suchen - ein Schwarzmarkt bildet sich heraus; 2) Die Grundeigentümer werden ihren Boden so lange vom Markt fernhalten, bis - unter Bedingungen ständiger Wohnungsnot - die Mieten und Bodenpreise soweit gestiegen sind, dass die Gewinne wieder in der gewohnten Höhe fließen; mit anderen Worten: die Steuer wird auf die Mieter überwälzt.

An der Möglichkeit der Ueberwälzung einer Wertzuwachssteuer - wie jeder anderen Bodenbesteuerung - auf die Mieter unter Bedingungen der Wohnungsnot, also an der Wirkungslosigkeit dieser Steuer, lassen Wirtschaftswissenschaftler, die sich intensiver mit der Materie befassten, keinen Zweifel (2). Ganz eben-

- 1) Wenn die Selbstveranlagungswerte nachträglich vom Staat korrigiert werden, ergeben sich wiederum dieselben Probleme wie bei Neubewertung oder Fortschreibung - abgesehen vom Verwaltungsaufwand. Ob die zu zahlende Steuer im Effekt zu hoch oder zu niedrig bemessen ist (was eine grosse Zahl von Verwaltungsprozessen der betroffenen Eigentümer nach sich ziehen mag) - in jedem Fall wird sie nicht von den Eigentümern aufgebracht werden müssen.
- 2) Vgl. Birlen, Einfluss des Privateigentums an Grund und Boden, S.16; Hofmann, Bodeneigentum und Gesellschaft, S.25; Lütge, Wohnungswirtschaft, S.135ff.; Steffan, Bodenrecht und Bodenkredit, S.376; Ad.Weber, Bodenrente, S.185ff. Am bündigsten formulierte es Conrad 1900: "Es ist eine Machtfrage, ob der städtische Grund- und Hausbesitzer eine neu aufgelegte Steuer sich von seinen Mietern zurückzahlen lassen kann oder nicht. Er wird hierzu die Macht haben bei schneller Zunahme der Bevölkerung und Knappheit der Wohnungen." (Zit. bei Ad.Weber, Bodenrente, S.187).

so urteilen die Praktiker - seien sie nun selbst Grundbesitzer (1) oder Angehörige der Staatsverwaltung (2). Die bisherigen Erfahrungen mit Wertzuwachssteuern in Deutschland - sowohl mit der Bodenwertzuwachssteuer von 1904/1911 (vgl. S.232) als auch mit der Baulandsteuer von 1962 (vgl. S.258) - lassen eher die Undurchführbarkeit bzw. praktische Wirkungslosigkeit einer solchen Steuer erwarten.

Eindeutig sind schliesslich die Erfahrungen mit der Wertzuwachssteuer in Frankreich, die seit 1963 die aus der Wertsteigerung von Bauland realisierten Gewinne als Teil der Einkommenssteuer erfasst. "Zunächst hat diese Massnahme die Bauland-Knappheit vergrössert. (...) Und dies trotz der progressiven Erhöhung der Steuer, die der Gesetzgeber eingeführt hatte, um den Grundstücksverkauf anzuregen. - Gleichwohl konnten die, welche (...) Grundstücke verkauften (...), die Steuer, die sie selbst treffen sollte, dem Verkaufspreis zuschlagen, so dass auf diese Weise die Preise um den Wert der Steuer erhöht wurden. - Diese Massnahme begünstigte zudem die Ausdehnung von Praktiken des schwarzen Marktes." (3) Seit 1968 wurde diese Steuer (zunächst befristet) wieder gesenkt, angeblich um Grundstücksverkäufe anzuregen. (4)

Da solchermassen eine Bodenwertzuwachssteuer einen Effekt hat, der den Aussagen des Städtebauaministers genau entgegengesetzt

- 1) "Auf alle Fälle bedeutet die Bodenwertzuwachssteuer einen neuen Kostenfaktor, der bei bebauten Grundstücken in den Mieten unterzubringen ist. (...) Die Eigentümer unbebauter Grundstücke müssten allerdings aus ihren sonstigen Einnahmen die Steuer aufbringen. Ob das zur Verbilligung von Grund und Boden beiträgt, ist zweifelhaft." ("Bodenreform: Der Teufel steckt im Detail", in: "Die Zeit" vom 9.3.1973, S.42).
- 2) Nicht nur für Haus- und Grundbesitzer, sondern auch für das Bundesfinanzministerium war die Ueberwälzbarkeit der 1974 erhöhten Grundsteuer selbstverständlich (vgl. S.194). - Die Stadt München verzichtete auf das Vorhaben, von Hausbesitzern Beiträge zu Folgeinvestitionen neuer Siedlungen zu erheben, da deren Ueberwälzung auf die Mieter (statt auf die Grundbesitzer) mit Sicherheit absehbar war (vgl. Bleibinhaus, Planungs- und Finanzierungsschwierigkeiten, S.305).
- 3) "D'abord, cette mesure a augmenté la pénurie de terrains. (...) Et ce malgré l'aggravation progressive de la taxation, établie par le législateur pour inciter les ventes immédiates. - Néanmoins, ceux qui (...) ont vendu des terrains ont pu (...) incorporer la taxe qui les frappe dans le prix de vente, faisant ainsi monter les prix d'une valeur égale aux taxations. - Cette mesure a également favorisé l'extension de la pratique des 'dessous-de-table'." (Houdeville, Pour une civilisation de l'habitat, S.324f.; übers. R.N.).
- 4) Vgl. ebenda, S.330 Anm.64.

ist - Bodenverknappung, Preiserhöhung, schwarzer Bodenmarkt - und da nicht anzunehmen ist, dass dem Städtebauministerium solcherlei Informationen nicht zugänglich wären, liegt der Verdacht nahe, dass diesem Vorhaben anderes zugrunde liegt, nämlich "nur das Ziel, den Staat an einer Spekulation zu beteiligen, von der er bislang nicht profitieren konnte."¹ Zum anderen soll "sie das soziale 'Aergernis' - die 'Ungerechtigkeit' geringer Besteuerung der Grundrenten im Vergleich zu anderen Einkommen - beseitigen. Eine solche Steuer wird nicht nur die Mieten und Bodenpreise weiter hochtreiben, sondern auch die räumliche Konzentration und Trennung städtischer Nutzungen, verschärfen, denn sie "verhindert, dass Grundeigentümer wertvolle Grundstücke unrationell(...)nutzen(...); sie zwingt vielmehr zu wertentsprechender Nutzung"² - v.a. die Verdrängung von Wohnnutzungen durch "wertvollere" des tertiären Sektors wird dadurch beschleunigt. Sie kann also nicht zur Verbesserung, sondern eher zur Verschlechterung der Situation der Mieter in den Städten beitragen. Die Chancen ihrer Realisierung sind derzeit gering, da neben der geschlossenen Front der Haus- und Grundbesitzer auch das Grosskapital dagegen ist³.

- Auch eine Verstaatlichung des Grundbesitzes - meist als Kommunalisierung vorgeschlagen - kann die städtische Lage- und Intensitätsrente nicht beseitigen soweit die privatkapitalistische Wirtschaft fortbesteht. Der Staat müsste privaten Ka-

- 1) So ein Exeget des französischen Wertzuwachssteuergesetzes von 1963 ("Cette taxation, comme l'a dit un exégète de la loi de mars 1963, n'a finalement 'pour but que de faire participer l'Etat à une spéculation dont il ne profitait pas jusqu'alors'" - Houdeville, S.325; übers. R.N.).
- 2) Kommunalpolitik - für wen?, S.51; die Jungsozialisten versprechen sich von dieser Steuer auch, dass sie das Brachliegen von Grundstücken verhindere (ebenda) - die französischen Erfahrungen widersprechen dem freilich.
- 3) So z.B. der DIHT in seiner Stellungnahme zum Entwurf eines neuen Bundesbaugesetzes (vgl. "Tagesspiegel" vom 19.4.1973).

pitalisten den Boden zur Nutzung überlassen - geschähe dies unentgeltlich, so würden die hierauf . . . en Grundrenten nicht verschwinden - sie sind objektiven Gegebenheiten (Lagevorteile, Bauintensität) geschuldet, ihre Existenzbedingung ist lediglich, dass der Boden in privater Verfügung sich befindet - sondern die Grundrenten würden ungeschmälert in die Taschen der Hausbesitzer fließen. Würde der Staat eine Nutzungsgebühr (als Grundrentenabschöpfung) erheben, so würde lediglich ein Teil der Grundrente in seine Kassen fließen. "Eignete sich der Staat das Grundeigentum an und bliebe die kapitalistische Produktion, so würde die Rente (...) an den Staat gezahlt, aber die Rente selbst bliebe."¹ Die Höhe der Mieten bliebe also grundsätzlich unverändert, und da die Wohnungsverwertung weiterhin privatkapitalistischen Besitzern überlassen bliebe, änderte sich auch an der allgemeinen Wohnungsnot nichts. Allerdings würden im "sozialen" Wohnungsbau die Mieten etwas sinken können, da sie nach tatsächlichen Kosten (und einem festen Profitaufschlag) erhoben werden². Eine grundsätzliche Verbesserung würde sich weiterhin durch Kommunalisierung des Bodens ergeben: Da die Ansiedlung und Verteilung der städtischen Nutzungen nicht mehr blinden Marktgeseztlichkeiten überlassen bliebe, wäre (theoretisch) eine vernünftige und rationelle Steuerung der Stadtentwicklung möglich; ob diese Möglichkeit in einem von kapitalistischen Intereressenten beherrschten Staat genutzt würde, ist zu bezweifeln. Schliesslich wäre auch die 'ungerechtfertigte' Bereicherung der Bodenspekulanten beseitigt.³ - Verstaatlichung des

1) Marx, Mehrwert II, S.97.

2) Aus diesem Grund sind auch gemeinnützige Wohnungsgesellschaften, denen hohe Bodenpreise erhebliche Schwierigkeiten bereiten, dafür, "den Bauboden der Spekulation zu entziehen, weil die Spekulation im Preis künftige Leistungen vorwegnimmt, ohne irgendeinen produktiven Beitrag zu erbringen." (Viotor, Wohnungspolitik in Bedrängnis, in: GW 7/1971, S.369).

3) "Diejenigen, welche so entschieden für die Theorie vom unverdienten Wertzuwachse eintreten, haben zudem ausser Acht gelassen, dass die Frage, ob ein 'Einkommen verdient' sei, wenigstens von den Anhängern unserer kapitalistischen Wirtschaftsordnung gar nicht aufgeworfen werden sollte." Ad.Weber, Bodenrente, S.143.

städtischen Bodens wird nicht nur von irgendwelchen revolutionären Gruppen und -wenn auch mit Abstrichen - von Jungsozialisten gefordert, sondern auch von liberalen Architekten und selbst von Technokraten aus den Verwaltungen grosser Städte¹. Sie hat aber in unserer Gesellschaftsordnung praktisch keine Realisierungschance, da der Staat nicht die dafür notwendigen Entschädigungsleistungen aufbringen kann und da die gesamte herrschende Klasse solcherlei Massnahmen bekämpft. "Damit wird der Eigentumsbegriff in seiner Substanz berührt. (...) Es liegt auf der Hand, dass die Kommunen nicht die Mittel haben, die dann fälligen Entschädigungen zu zahlen. Deshalb brauchen wir uns mit diesem Thema vorerst nicht zu beschäftigen."²

Was für die Vorschläge zur Bodenreform gilt: dass sie entweder der "marktwirtschaftlichen Ordnung" zuwiderlaufen und den "Eigentumsbegriff" antasten, also beim gegebenen Kräfteverhältnis nicht realisierbar sind, oder aber, systemkonform doch von geringer Wirkung, bestenfalls Finanzsituation und Aktionsmöglichkeiten von Staat und kapitalistischen Unternehmen verbessern, nicht aber die Lage der Mieter, und dass sie zur Beseitigung der Wohnungsnot grundsätzlich nicht geeignet sind - dies gilt auch für andere Reformvorschläge und -möglichkeiten.

Die Chancen einer Reform bei der Finanzierung von Wohn- und anderen Gebäuden wurden schon S.401ff. abgehandelt.

Die Herstellungskosten von Gebäuden könnten nur dann rasch und fühlbar gesenkt werden, wenn die Vielzahl der Baubetriebe in einer Hand zusammengefasst und zu einer umfassenden Industrialisierung der Produktion umstrukturiert würde, was hohen Kapitaleinsatz ohne

- 1) Vgl. Bernoulli, Die Stadt und ihr Boden, S.103ff. und S.122; H.Bleibinhaus, Planungs- und Finanzierungsschwierigkeiten, S.305; Kommunalpolitik - für wen?, S.51f.
- 2) "Bodenreform: Der Teufel steckt im Detail", in: "Die Zeit" vom 9.3.1973, S.42.

Rücksicht auf kurzfristige Rentabilität der Bauunternehmen erforderte - Sozialisierung der Bauwirtschaft also, für die unter den gegebenen gesellschaftlichen Kräfteverhältnissen nicht die geringste Chance besteht (vgl. auch S.223ff.).

Staatliche Wohnungspolitik vermag unter bestimmten Umständen die Wohnungsnot wenn nicht zu beheben, so doch in ihren Auswirkungen zu mildern. Dabei können die staatlichen Massnahmen jedoch nicht isoliert eingesetzt werden - da sie sonst wirkungslos bleiben müssten.

- Staatliche Mietpreisbindung, die erst die unter Bedingungen ständiger Wohnungsnot auf dem "freien" Markt zustandekommen- den Mieten auf ein für die Mehrheit der Bevölkerung tragbares Mass reduziert, muss notwendig durch Mieterschutz ergänzt werden, da sonst Wohnungsnot und Abhängigkeit der Mieter von den Hausbesitzern (v.a. Gefahr der Kündigung) eine Situation entstehen lassen, in der sich ein "schwarzer" Wohnungsmarkt bilden kann, der von den Mietern stillschweigend geduldet wird.
- Ferner muss solche Politik ergänzt werden durch staatliche Wohnungsvermittlung und Wohnungszuteilung (nach Bedürfnissen, nicht nach Kaufkraft der Mieter); nur so können unter Bedingungen ständiger, durch den privaten Hausbesitz erzeugter Wohnungsnot die Wohnungen einigermaßen gerecht zugeteilt werden; und nur so können Gewerbe, die die Notlage der Mieter gewinnbringend ausnutzen (z.B. Makler, die in der BRD Courtage bis zum dreifachen einer Monatsmiete nehmen, oder Zwischenvermieter, die gegenwärtig vorwiegend ausländische Arbeiter ausbeuten), zumindest teilweise ausgeschaltet werden.
- Mietbindung und Mieterschutz beschränken jedoch die gewohnte Profitmarge und deren Wachstum - die Hausbesitzer beginnen, Betriebs- und Instandhaltungsausgaben für die Wohnungen einzusparen, um ihre Gewinne zu erhalten, die älteren Wohnungen beginnen zu verfallen. Notwendig wären hier genaue Vorschrif-

ten über Mindeststandards der Wohnungen und Instandhaltungsleistungen der Hausbesitzer - eine derartige staatliche Massnahme, die nicht mehr nur bei den Preisen, also der Verteilungssphäre einsetzt, sondern die privaten Investitionen zu regeln trachtet, also die private Verfügung über Kapital direkt einschränkt, ist in unserem Gesellschaftssystem selbst im sozialpolitisch wichtigen Bereich des Wohnens nur unter grössten Einschränkungen möglich. In allen kapitalistischen Ländern finden sich daher, wenn überhaupt, so nur ausserordentlich niedrig angesetzte gesetzliche Mindeststandards für Wohnungen, und Instandhaltung wird staatlich gar nicht reglementiert.

- Mietbindung und Mieterschutz senken die durchschnittliche Marktmiete und vermindern teilweise die Abhängigkeit der Mieter von den Hausbesitzern; die Realisierung hoher Neubaumieten ist entweder gar nicht, oder, unter dem Druck niedriger Altbaumieten, nur mit Schwierigkeiten möglich - die "Investitionslust" privater Bauherren schwindet, mit zurückgehender privater Bautätigkeit wächst die Wohnungsnot. Staatlicher bzw. staatlich geförderter Wohnungsbau zu geringen Mieten ist daher eine weitere unabdingbare wohnungspolitische Massnahme. Die Konstruktion des sozialen Wohnungsbaus in der BRD in den 50er Jahren ist, in den Grenzen des bestehenden Wirtschaftssystems, ein vernünftiger Ansatz dazu. Freilich blieben die Produktionsbedingungen der Wohnungen unangetastet, hohe und wachsende Baukosten waren die Folge, und der Wohnungsstandard musste niedrig gehalten werden. Ein "sozialer" Wohnungsbau müsste einerseits äusserst umfangreich sein, um das Wohnungsbedürfnis der Bevölkerung mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu befriedigen, andererseits aber nicht nur mit staatlichen zinslosen Darlehen (oder à fonds perdu aus einer Sondersteuer auf

hohe Einkommen¹⁾ finanziert, sondern auch durch grosse staatliche oder gemeinnützige Bauunternehmen in industrialisierter Fertigungsweise erstellt werden. Nur so könnte garantiert werden, dass die Gelder der Steuerzahler nicht die Form von Geschenken an den Bodenkredit und eine anarchisch strukturierte, rückständige Bauwirtschaft annehmen. - Gegenwärtig tendiert die Entwicklung des "sozialen" Wohnungsbaus jedoch in eine genau entgegengesetzte Richtung: Abbau und "Vermarktwirtschaftlichung" des staatlich geförderten Wohnungsbaus überhaupt (vgl. S. 266ff.). Da die Wohnungspolitik, die immer offener die Form direkter staatlicher Geschenke an privaten Hausbesitz, Bodenkredit und Bauwirtschaft annimmt, gerade von den SPD-Regierungen vorangetrieben wird - lediglich der Abbau des "sozialen" Wohnungsbaus wird gestoppt (vgl. S. 271ff.) - ist nicht zu erwarten, dass in der nächsten Zeit der Wohnungsbau vom Staat auf "vernünftige" Weise gefördert bzw. betrieben wird.

Die Reformvorschläge zu einer Beseitigung des "Boden-" oder "Wohnungsproblems" haben nur dann eine Chance, wenigstens teilweise realisiert zu werden, wenn die Wohnungsnot sich fühlbar verschärft und eine für die herrschenden Kräfte der Gesellschaft bedrohliche politische und ökonomische Lage gleichzeitig eintritt - oder wenn eine Situation "sozialen Friedens" durch marginale Krisenherde (gesamtwirtschaftlich gesehen) wie die ständige starke Wohnungsnot bedroht ist (vgl. S. 27ff., S. 243ff. und S. 273f.). Abstrakte Programme zur Lösung des "Boden- und Wohnungsproblems" sind so lange fruchtlos, wie die Mieter - überwiegend Lohnabhängige - nicht die nötige politische Macht zur Durchsetzung haben und wie die herrschende Klasse nicht in einer prekären politischen und ökonomischen Lage sich befindet, die es ihr ratsam erscheinen

1) Dies war die Konstruktion des gemeindlichen Wohnungsbaus in Wien zwischen 1919 und 1932 - vgl. Krauss/Schlandt, Der Wiener Gemeindewohnungsbau, S. 95ff.

lässt, die Interessen der unproduktiven Haus- und Grundbesitzer ihrem Gesamtinteresse zu opfern.

Alle staatlichen Eingriffe in den Bodenmarkt und in Bau, Finanzierung und Verwertung von Wohnungen, die nur einen Teilbereich zu regeln suchen, ziehen notwendig ergänzende Massnahmen mit sich, wenn sie überhaupt einen Effekt erzielen sollen. Jeder Ansatz zur Beseitigung von Bodenspekulation und Wohnungsnot, jeder Versuch, die blinden Marktgesetzmäßigkeiten, die die Anarchie der Stadtentwicklung bedingen, in den Griff zu bekommen, tendiert notwendig dazu, das System privater Kapitalverwertung in diesem Bereich insgesamt aufzuheben. Die Funktion der Vielzahl von Reformvorschlägen - inhaltlich fast unverändert seit nunmehr fast 100 Jahren - ist aber, das System des profitorientierten Wirtschaftens, also die Ursache der Misere zu erhalten, und lediglich die Auswirkungen dieses Systems zu mildern.

Verwendete Abkürzungen

BBauBl	Bundes-Baublatt (Hg. Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)
BJ	Baustatistisches Jahrbuch (Hg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie)
BVO	Berechnungs-Verordnung
CDU	Christlich Demokratische Union
DIW-Vjh	Vierteljahreshefte des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung
DKP	Deutsche Kommunistische Partei
DLK	Der langfristige Kredit
DW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Hg. Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundeigentümer e.V.)
DWI-Berichte	Deutsches Wirtschaftsinstitut - Berichte
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
FR	Frankfurter Rundschau
GW	Gemeinnütziges Wohnungswesen (Hg. Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen)
HwS	Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Stuttgart/Tübingen/Göttingen 1959
HwW	Handwörterbuch des Städtebaues, Wohnungs- und Siedlungswesens, Stuttgart 1959
KPF	Kommunistische Partei Frankreichs
MVZ	Märkische Viertel Zeitung
NRZ	Neue Rhein-Zeitung
SFG	Städtebau-Förderungsgesetz
SJdG	Statistisches Jahrbuch Deutscher Gemeinden
Stat. Jb. BRD	Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
TUB	Zeitschrift der Technischen Universität Berlin
WiSta	Wirtschaft und Statistik (Hg. Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Zitierte Literatur:

I. Bücher und Artikel in Sammelbänden

- W.Aabendroth, Sozialgeschichte der europäischen Arbeiterbewegung, Frankfurt/M. 1965
- Th.W.Adorno, Soziologie und empirische Forschung, in: Th.W. Adorno/R.Dahrendorf u.a., Der Positivismusstreit in der deutschen Soziologie, Neuwied und Berlin (W), 1969, S.81-101
- G.Albers, Städtebauliche Konzeptionen und Infrastrukturbereitstellung, in: Theorie und Praxis der Infrastrukturpolitik, hg.v.R.Jochimsen/U.E.Somonis, Berlin(W) 1970, S.255-274
- A.Ander, Das Problem der Preisbildung städtischen Bodens, Wertheim 1934
- H.Arndt, Einleitung, in: Grundlagen der Infrastrukturplanung für wachsende Wirtschaften, Hg. H.Arndt/D.Swatek, Berlin(W) 1971, S.3-9
- O.Aule, Analyse der Baulandpreise in der BRD, unter regionalen Gesichtspunkten, München o.J. (1967)
- R.Badstübner, Restauration in Westdeutschland 1945-49, Berlin (DDR) 1965
- H.P.Bahrdt, Humaner Städtebau, Hamburg 1968
- ders., Die moderne Grosstadt, (2. erw. Aufl.) Hamburg 1969
- P.A.Baran, Politische Oekonomie des wirtschaftlichen Wachstums, Neuwied/Berlin(W) 1966
- ders./P.M.Sweezy, Monopolkapital, Frankfurt/M.1967
- M.v.Bargen/G.Müller, Individualversicherung, in: Handbuch des Realkredits, Hg.F.Steffan, Frankfurt/M. 1963, S. 1049-1106
- E.Bauer, Integration als Wunsch und Wert in der Soziologie der Stadt - Versuch einer Ideologiekritik, in: Soziologie der Stadt, Hg. H.Korte, München 1972, S.38-76
- Bauvorausschätzung 1971-81, Hg. IFO-Institut für Wirtschaftsforschung, München o.J. (1971)
- Berliner Arbeiterviertel, I. Von der ursprünglichen Akkumulation zum Monopolkapitalismus, Berlin(W) 1970
- Berliner Arbeiterviertel, II. Vom 1.Weltkrieg bis zum Faschismus, 1914-33, Berlin(W) 1972
- H.Berndt, Ist der Funktionalismus eine funktionale Architektur? Soziologische Betrachtung einer architektonischen Kategorie, in: H.Berndt/A.Lorenzer/K.Horn, Architektur als Ideologie, Frankfurt/M. 1968, S.9-50

- dies., Das Gesellschaftsbild bei Stadtplanern, Stuttgart/Bern 1968
- H.Bernoulli, Die Stadt und ihr Boden, Erlenbach/Zürich (2. Aufl.) 1949
- J.Beshers, Urban Social Structure, Glencoe (Ill.) 1962
- Ch.Bettelheim, L'économie allemande sous le nazisme, Bd.I und II, Paris (Maspero) 1971
- E.Binder, Hausbewirtschaftung, in: Handbuch für den Haus- und Grundbesitzer, Hg. M.A.Hofbauer, München 1969, S.383ff.
- T.Birlem, Der Einfluss des Privateigentums an Grund und Boden auf die städtebauliche Planung unter besonderer Berücksichtigung der Stadterneuerung in West-Berlin, Diplom-Arbeit FU Berlin(W) 1971
- H.Bleibinhaus, Planungs- und Finanzierungsschwierigkeiten beim Ausbau der Infrastruktur einer wachsenden Stadt - am Beispiel Münchens, in: Theorie und Praxis der Infrastrukturpolitik, a.a.O., S.295-307
- W.Blumenberg, Sozialversicherung, in: Handbuch des Realkredits, a.a.O., S.1107-1127
- H.Böhme, Prolegomena zu einer Sozial- und Wirtschaftsgeschichte Deutschlands im 19. und 20.Jahrhundert, Frankfurt/M. 1968
- E.v.Böventer, Die räumlichen Wirkungen von öffentlichen und privaten Investitionen, in: Grundfragen der Infrastrukturplanung für wachsende Wirtschaften, a.a.O., S.167-187
- K.Borchardt, Die Bedeutung der Infrastruktur für die sozial-ökonomische Entwicklung, in: Grundfragen der Infrastrukturplanung für wachsende Wirtschaften, a.a.O., S.11-30
- H.W.v.Borries, Oekonomische Grundlagen der westdeutschen Siedlungsstruktur, Hannover 1969
- A.Briggs, Victorian Cities, Harmondsworth (Middlesex) 1968
- J.Brüggemann, Der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, in: Verbände der Wohnungswirtschaft. Der Einfluss organisierter Interessen auf die Wohnungspolitik, Köln-Braunsfeld 1964
- Bundesbaugesetz etc. (Baugesetze), München (Beck-Texte) 1967
- E.W.Burgess/R.D.McKenzie/R.E.Park, The City, Chicago (4.Aufl.) 1964 (1.Aufl.: 1925)
- K.W.Busch, Strukturwandlungen der westdeutschen Automobilindustrie, Berlin(W) 1966
- E.Carell, Allgemeine Volkswirtschaftslehre, Heidelberg (14. erw. Aufl.) 1972

- J.-B.Charrier, Où vont les villes?, Paris (Colin) 1970
- P.-H.Chombart de Lauwe, Des hommes et des villes, Paris (Payot) 1970
- B.E.Cronjaeger/E.Jacoby/K.Pächter, Stadterneuerung in West-Berlin, Diplom-Arbeit, Technische Universität Berlin(W) 1972
- D.Culp/H.Geiger, Bausparkassen, in: Handbuch des Realkredits, a.a.O., S.1019-1047
- K.Czok, Die Stadt, Leipzig/Jena/Berlin (DDR) 1969
- A.Damaschke, Die Bodenreform, (19.Aufl.) Jena 1922
- Daseinsformen der Grosstadt, bearbeitet von R.Mackensen/
J.C.Papalekas/E.Pfeil/W.Schütte/L.Burckhardt, Tübingen 1959
- B.Dietrichs, Eine Analyse der Wanderungsbewegungen in der BRD unter besonderer Berücksichtigung der Infrastruktur, in: Theorie und Praxis der Infrastrukturpolitik, a.a.O., S.509-531
- Dokumentation über den Lücke-Plan, Hg. Deutscher Mieterbund e.V., Köln 1965
- D.Duwendag, Kapitalmarkt - Baumarkt - Bauinvestition: Interdependenzen, in: Wohnungs- und Städtebau in der Konjunktur, Hg. H.K.Schneider, Münster 1968, S.41-119
- R.Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Jena 1909
- Die Einkommens- und Vermögensverteilung in der BRD 1973, Hg. Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung, Bad Godesberg 1973
- F.Engels, Die Lage der arbeitenden Klassen in England, in: Marx/Engels Werke (MEW) Bd.2, Berlin (DDR) 1964
- ders., Zur Wohnungsfrage, in: MEW Bd.18, Berlin (DDR) 1968, S.211-287
- W.Fey, Leistungen und Aufgaben im deutschen Wohnungs- und Siedlungsbau, Berlin 1936
- H.J.Gans, Der Fehlschlag der Stadterneuerung, in: Sanierung - für wen? Hg. Büro für Stadtsanierung und soziale Arbeit Berlin-Kreuzberg, Berlin(W) o.J. (1970), 1.Aufl., S.64-79
- ders., Die Levittowner - Soziographie einer "Schlafstadt", Gütersloh/Berlin(W) 1969
- Geschäftsbericht der Neuen Heimat GmbH 1970/71 und 1971/72, Hamburg 1971 und 1972

- S.Gude, Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturpolitik und stadtplanung - Der staatliche Eingriff in die disfunktional werdenden Eigenstrukturen von Gemeinden und Städten, in: Soziologie der Stadt, a.a.O., S.152-178
- D.Guérin, Fascisme et grand capital, Paris (Maspero) 1969
- J.Habermas, Analytische Wissenschaftstheorie und Dialektik, in: Th.W.Adorno u.a., Der Positivismusstreit in der deutschen Soziologie, a.a.O., S.155-191
- ders., Die klassische Lehre von der Politik in ihrem Verhältnis zur Sozialphilosophie, in: ders., Theorie und Praxis, Frankfurt/M. (4. erw. Aufl.) 1971, S.48-88
- P.Hall, Weltstädte, München 1966
- A.Hampe, Strukturwandlungen in der Wohnungswirtschaft, in: Strukturwandlungen einer wachsenden Wirtschaft, Hg F. Neumark, Bd.2, Berlin(W) 1964, S. 948-988
- H.Häussermann, Planung in der Bundesrepublik, Diplom-Arbeit FU Berlin(W) 1969
- W.Hegemann, Das steinerne Berlin, Frankfurt/M./Wien 1963 (1.Aufl. 1930)
- L.Hennig, Grundstückswert und Grundstückspreis, in: Handbuch für den Haus- und Grundbesitzer, a.a.O. S.163-215
- J.H.-B.Heuer, Preisbildung auf dem Baumarkt, in: Der Baumarkt, Hg. Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, Münster 1967, S.25-50
- J.Hirsch, Wissenschaftlich-technischer Fortschritt und politisches System, Frankfurt/M. 1970
- E.J.Hobsbawm, The Age of Revolution 1789-1848, New York 1962
- A.Hoenig, Grundeigentum und Baufreiheit, Tübingen 1952
- W.Hofmann, Die säkulare Inflation, Berlin(W) 1962
- ders., Sozialökonomische Studientexte, Bd.2: Einkommenstheorie, Berlin(W) 1965
- ders., Bodeneigentum und Gesellschaft, in: Bodenordnung?, Hg. F.Schreiber, Stuttgart/Bern 1969, S.13-27
- ders., Grundelemente der Wirtschaftsgesellschaft, Reinbek bei Hamburg 1969
- L.Houdeville, Pour une civilisation de l'Habitat, Paris (Editions ouvrières) 1969
- G.Hübener/E.Nausetzer/R.Petzinger, Der lohnabhängige Architekt, Berlin(W) 1973

- J.Huffschmid, Die Politik des Kapitals, Frankfurt/M. 1969
ders., Die Bilanzanalyse, Anhang zu: B.Kelb, Betriebsfibel,
Berlin(W) 1971
- Der Imperialismus der BRD, (Autorenkollektiv), Berlin (DDR)
1971
- G.Ipsen u.a., Standort und Wohnort, Köln/Opladen 1957
- J.Jacobs, Tod und Leben grosser amerikanischer Städte, Gü-
tersloh/Berlin(W) 1969 (4.Aufl.; 1.Aufl. 1963)
- Jahresbericht der Bundesregierung 1968
- Jahresgutachten des Sachverständigenrats 1970/71 ("Konjunk-
tur im Umbruch, Risiken, Chancen")
- J.Janssen, Sozialismus, Sozialpolitik und Wohnungsnot, in:
Kapitalistischer Städtebau, Hg. H.G.Helms/J.Janssen,
Neuwied/Berlin(W) 1970, S.49-94
- H.Jaschinski, Die Finanzierung des Wohnungsbaues, in: Woh-
nungsbaufinanzierung, Hg. J.B.Heuer, Köln 1964
- H.W.Jenkis, Konzentration in der gemeinnützigen Wohnungs-
wirtschaft, in: Konzentration der unternehmerischen Woh-
nungswirtschaft, Münster 1970, S.10-41
- E.Kiock, Objekt- und Unternehmensfinanzierung im Struktur-
wandel der Wohnungswirtschaft, in: Wohnungsbaufinanzie-
rung, a.a.O. S.48-58
- H.Klages, Der Nachbarschaftsgedanke und die nachbarliche
Wirklichkeit in der Grosstadt, Köln/Opladen 1958
- E.Knacke, Die Hypothekenbanken, Frankfurt/M. 1964
- R.König, Grundformen der Gesellschaft: Die Gemeinde, Ham-
burg 1958
- Kommunalpolitik - für wen? Arbeitsprogramm der Jungsozia-
listen, Frankfurt/M. 1971
- R.Kornemann, Fehlsubventionierungen im öffentlich geförder-
ten sozialen Wohnungsbau (Schriftenreihe des Instituts
für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.
Bd.25), Bonn 1973
- H.Korte, Soziologie der Stadt - Entwicklungen und Perspek-
tiven. Eine Einführung, in: Soziologie der Stadt a.a.O.
S.9-37
- Th.Krämer-Badoni/H.Grymer/M.Rodenstein, Zur sozio-ökonomi-
schen Bedeutung des Automobils, Frankfurt/M. 1971
- K.R. Kräntzer/C.Nicola, Kosten von Wohnungsbauten, Berlin(W)/
München/Düsseldorf 1970

- K.Krauss/J.Schlandt, Der Wiener Gemeindewohnungsbau - ein sozialdemokratisches Programm, in: Kapitalistischer Städtebau, a.a.O. S.95-111
- Zur Kritik von Kommunalpolitik und Stadtentwicklungsplanung, (Autorenkollektiv), Aachen 1971
- R.Krysmanski, Bodenbezogenes Verhalten in der Industriegesellschaft, Münster 1967
- J.Kuczynski, Die Geschichte der Lage der Arbeiter unter dem Kapitalismus, Berlin (DDR), Bd.2 (1962), Bd.3 (1962), Bd.4 (1968), Bd.5 (1966), Bd.6 (1964), Bd.7a und b (1963)
- L.Kühne-Büning, Sanierungsgebiete und ihre Bewohner im rheinisch-westfälischen Industriegebiet, Stuttgart o.J.(1963)
- J.Kulischer, Allgemeine Wirtschaftsgeschichte des Mittelalters und der Neuzeit, Bd.I und II, Darmstadt 1958 (1. Aufl. 1928)
- P.Kummert, Private Hypothekenbanken, in: Handbuch des Realcredits, a.a.O. S.733-829
- Das Kurzportrait der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, (Schriftenreihe des Verbandes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen e.V., Sonderheft), Hamburg 1970
- R.Ledrut, Sociologie urbaine, Paris (P.U.F.) 1968
- H.Lefebvre, Le droit à la ville I, Paris (Ed. anthropos) 1968
- G.Letschert, Der Pfandbrief als klassisches Finanzierungsinstrument des Wohnungsbaues. Aufgaben der Realkreditinstitute, in: Wohnungsbaufinanzierung, a.a.O. S.75-85
- A.Lorenzer, Städtebau: Funktionalismus oder Sozialmontage? Zur sozialpsychologischen Funktion der Architektur, in: H.Berndt/A.Lorenzer/K.Horn, Architektur als Ideologie, a.a.O.
- E.Lubahn, Die städtische Grundrente, Frankfurt/M. 1952
- E.v.Lucadou, Struktur und Probleme des Bauhauptgewerbes, Wiesbaden/Berlin(W) 1960
- J.Ludowici, Die Verteilung des deutschen Bodens (Hg. Akademie für Landesforschung und Reichsplanung), Berlin o.J. (um 1936)
- F.Lütge, Deutsche Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, Berlin(W)/Göttingen/Heidelberg (2.Aufl.) 1960
- ders., Wohnungswirtschaft, 2. erw. Aufl. Stuttgart 1949
- K.Lynch, Das Bild der Stadt, Berlin(W)/Frankfurt/M./Wien 1965

- Ernest Mandel, *Traité d'économie marxiste*, Bd.3, Paris (Union Générale d'éditions) 1969
- Märkisches Viertel - Planungs- und Entscheidungsprozess im Märkischen Viertel, Seminar am Lehrstuhl für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin 1968/69', Berlin(W) 1969
- K.Marx, *Das Kapital*, Berlin (DDR), Bd.1 (1966), Bd.2 (1965), Bd.3 (1971) (MEW Bd.23, 24 und 25)
- ders., *Theorien über den Mehrwert*, Berlin (DDR), Bd.I (1971), Bd.II (1972), Bd.III (1968) (MEW Bd.26.1, 26.2 und 26.3)
- ders./F.Engels, *Briefe über das "Kapital"*, Berlin (DDR) 1954
- dies., *Die deutsche Ideologie*, Berlin (DDR) 1962 (MEW Bd.3)
- Marxistische Arbeiterschulung - Kursus: Geschichte der internationalen Arbeiterbewegung, Hg. H.Duncker/A.Goldschmidt/K.A.Wittfogel, Erlangen 1970 (fotomechan. Nachdruck; 1. Aufl. Wien/Berlin 1930)
- K.Michaelis, *Sparkassen*, in: *Handbuch des Realkredits*, a.a.O. S.993-1017
- Mietengesetze*, München 1970 (Beck-Texte)
- C.W.Mills, *Die Klassiker*, in: *Klassik der Soziologie*, Hg. C.W.Mills, Frankfurt/M. 1966, S.7-27
- A.Mitscherlich, *Die Unwirtlichkeit unserer Städte*, Frankfurt/M. 1965
- H.Möller, *Der Boden in der politischen Oekonomie*, Wiesbaden 1967
- H.Motteck, *Wirtschaftsgeschichte Deutschlands*, Bd.1, Berlin (DDR) 1968; Bd.2, Berlin (DDR) 1969
- W.Müller, *Weisser Kreis - Wohlstand oder Notstand?*, in: *Sanierung - für wen?*, a.a.O. S.28-45
- K.Müller-Ibold, *Zur Frage der Wirtschaftlichkeit im Städtebau - unter besonderer Berücksichtigung der Infrastruktur*, in: *Theorie und Praxis der Infrastrukturpolitik*, a.a.O.
- L.Mumford, *The City in History*, Harmondsworth (Middlesex) 1966
- L.Neundorfer, *Materialien zur Lage am Baubodenmarkt*, Kassel o.J. (ca. 1959)
- A.Nussbaumer, *Wirtschaftssystem und Infrastrukturausstattung*, in: *Grundfragen der Infrastrukturplanung für wachsende Wirtschaften*, a.a.O.
- H.Oswald, *Die überschätzte Stadt*, Olten/Freiburg i.Br. 1966
- T.Parsons/K.B.Clark, *The Negro American*, Boston 1966

- Th.Paul, Der Zentralverband der deutschen Haus- und Grundeigentümer: seine Aufgaben und wohnungspolitischen Zielsetzungen, in: Verbände der Wohnungswirtschaft - der Einfluss organisierter Interessen auf die Wohnungspolitik, a.a.O., S.20-29
- A.Paulsen, Allgemeine Volkswirtschaftslehre, Bd.3, Berlin(W) (5.erg. Aufl.) 1969
- M.Pfannschmidt, Die Bodenrente in Raumwirtschaft und Raumplanung, Bremen-Horn 1953
- E.Pfeil, Grosstadtforschung, (2. erw. Aufl.) Hannover 1972
- Th.Pirker, Die blinde Macht, Bd.1, München 1960
- E.Platner, Der Kampf um das Privateigentum an Haus und Grund, (Schriften des Zentralverbandes der Deutschen Haus- und Grundeigentümer e.V., Heft 27), Düsseldorf 1969
- L.Pohle, Die Wohnungsfrage, Bd.2, Leipzig 1910
- V.E.Preusker, Ansprache, in: Ansprachen und Vorträge anlässlich der 11.Jahrestagung des Zentralverbandes der Deutschen Haus- und Grundeigentümer, Düsseldorf 1961
- K.Pritzkolet, Das kommandierte Wunder, München/Wien/Basel 1959
- ders., Gott erhält die Mächtigen, Düsseldorf 1963
- Projektgruppe Branchenanalyse des Bauhauptgewerbes, TU Berlin, Zwischenbericht April 1973, (vervielfältigt), o.O. (Berlin(W)) 1971
- H.C.Recktenwald, Entwicklung und Grenzen der Infrastrukturausgaben, in: Theorie und Praxis der Infrastrukturpolitik, a.a.O. S.379-400
- E.Reich, Der Wohnungsmarkt in Berlin 1840-1910, München/Leipzig 1912
- M.Riege, Staatliche Wohnungsbaupolitik in der BRD, in: Soziologie der Stadt, a.a.O. S.77-109
- D.Ricardo, Die Grundrente, in: K.Diehl/P.Mombert, Ausgewählte Lesestücke zum Studium der politischen Oekonomie, Grundrente, Karlsruhe 1922
- U.Rönitz, Der Haus- und Grundbesitz und seine Organisation 1879-1954, Düsseldorf 1954
- R.Rosenbrock, Der Prozess der Industrialisierung des Bauens unter den Bedingungen privater Kapitalverwertung in der BRD und Westberlin, Diplom-Arbeit FU Berlin(W) 1972
- L.Rudnick, Betriebswirtschaftliche Aspekte einer verstärkten Unternehmenskonzentration in der Wohnungswirtschaft, in: Konzentration in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, Münster 1970

- K.Rüchardt, Bewertung und Krediturteil, in : Handbuch des Real-
kredits, a.a.O. S.441-559
- ders./F.Steffan, Der Bodenkredit und seine Partner, in: Hand-
buch des Realkredits, a.a.O. S.185-246
- ders./A.Weber, Bau- und Grundstücksfinanzierung, in: Handbuch
des Haus- und Grundbesitzers, a.a.O.
- P.Rüngeler, Die Grosstadt als Bedarfs- und Absatzzentrum,
Diss. Erlangen-Nürnberg 1963
- P.A.Samuelson, Volkswirtschaftslehre, Teil II, Köln (4. neu-
bearb. Auflage) 1970
- F.Sandgänger, Der Beitrag der Bausparkassen zur Finanzierung
des Wohnungsbaues und der Eigentumsbildung, in: Wohnungs-
baufinanzierung, a.a.O. S.86-96
- B.Schäfers, Bodenbesitz und Bodennutzung in der Grosstadt,
Bielefeld 1968
- J.Schlandt, Die Kruppsiedlungen - Wohnungsbau im Interesse
eines Industriekonzerns, in: Kapitalistischer Städtebau,
a.a.O. S.95-111
- H.K.Schneider, Das Konjunkturproblem im Wohnungs- und Städte-
bau, in: Wohnungs- und Städtebau in der Konjunktur, Hg.
H.K.Schneider, Münster 1968, S.10-49
- ders./C.Schuppener, Soziale Absicherung der Wohnungswirt-
schaft durch Individualsubvention, Göttingen 1971
- M.Schneider, Bau- und Grundstücksfinanzierung, in: Hand-
buch des Haus- und Grundbesitzers, a.a.O.
- D.Schröder u.a., Strukturwandel, Standortwahl und regiona-
les Wachstum, Stuttgart/Berlin(W)/Köln/Mainz 1968
(prognos studien Bd.3)
- J.Sirjamaki, The Sociology of Cities, New York 1964
- W.Sombart, Der moderne Kapitalismus, Bd.1 und 3, München/
Leipzig 1928
- R.Sonnemann/R.Sauerzapf, Monopole und Staat in Deutschland
1917-1933, in: Monopole und Staat in Deutschland 1917-
1945, Berlin (DDR) 1966, S.7-32
- P.Spelsberg, Öffentlich-rechtliche Bodenkreditinstitute, in:
Handbuch des Realkredits, a.a.O. S.831ff.
- A.Spiethoff, Boden und Wohnung, Jena 1934
- R.Spörhase, Wohnungsunternehmungen im Wandel der Zeit, Ham-
burg 1947

- O.Stadler, Die öffentliche Förderung und Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus, in: Handbuch des Realkredits, a.a.O. S.693-731
- Städtebaubericht der Bundesregierung 1969 (Bonn 1969) und 1970 (Bonn 1970)
- K.Stahl/G.Curdes, Umweltplanung in der Industriegesellschaft, Reinbek bei Hamburg 1970
- B.Stappenbeck, Der Widerspruch zwischen Monopolkapital und Grundeigentum in der Stadterneuerung und -entwicklung, Diplom-Arbeit TU Berlin 1971
- J.v.Staudingers Kommentar zum BGB, 1.Bd. (Allgemeiner Teil), 2.Bd. Teil 2 (Schuldverhältnisse), 3.Bd. Teil 1 (Sachenrecht), Berlin(W) 1955-57 (11.Aufl.)
- F.Steffan, Begriff und Funktion des Realkredits, in: Handbuch des Realkredits, a.a.O. S.15-185
- ders., Bodenrecht und Bodenkredit in Vergangenheit und Gegenwart, ebenda S.247-440
- P.M.Sweezy, Theorie der kapitalistischen Entwicklung, Köln 1959
- E.Tuchfeld, Infrastrukturinvestitionen als Mittel der Strukturpolitik, in: Theorie und Praxis der Infrastrukturpolitik, a.a.O. S.125-151
- F.Voigt, Verkehr, Bd.2, Berlin(W) 1965
- A.F.Weber, The Growth of Cities in the Nineteenth Century, Ithaca (New York) 1963 (1.Aufl. New York 1899)
- Ad.Weber, Ueber Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Leipzig 1904
- der., Die Grosstadt und ihre sozialen Probleme, Leipzig (2. Aufl.) 1918
- ders., Die Wohnungsproduktion, in: Grundriss der Sozialökonomik, VI. Abt.: industrie, Bauwesen, Bergwesen, 2.neubearbeitete Aufl., Tübingen 1923, S.253-293
- Al.Weber, Industrielle Standortslehre (Allgemeine und kapitalistische Theorie des Standorts), in: Grundriss der Sozialökonomik, VI. Abt., a.a.O. S.58-86
- M.Weber, Wirtschaft und Gesellschaft, Köln/Berlin(W) 1964
- W.Weimar/C.Weimar-Gläser, Das Grundstück im Rechtsleben, München 1970
- F.v.Wieser, Die Theorie der städtischen Grundrente (Sonderdruck aus: Wiener staatswissenschaftliche Studien Bd.IX, Heft 1), Wien/Leipzig 1909

K.A.Wittfogel, Geschichte der bürgerlichen Gesellschaft, Berlin 1924

K.Zapf, Rückständige Viertel, Frankfurt/M. 1969

dies./K.Heil/J.Rudolph, Stadt am Stadtrand, Frankfurt/M. 1969

A.Zimmer, Die Entwicklung des Industriestandorts Berlin, Berlin (DDR) 1959

II. Artikel aus Zeitschriften und Handwörterbüchern

- "Acht Millionen private Grundbesitzer", in: GW 6/1971, S.282.
- R.Albrecht/R.v.Grot, Angebot-Nachfrage-Modell für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, in: Stadtbauwelt 29/1971, S.52-55.
- "Anwendung industrieller Baumethoden im Wohnungsbau", in: BBauBl 12/1972, S.557-561.
- "Ausgewählte Vermögensbestände privater Haushalte am Jahresende 1969", in: WiSta 12/1970, S.605-611.
- J.D.Barnbrock/H.H.Joeres, Städtebaupolitik als Krisenmanagement, in: TUB 2/1971.
- "Bau- und Bodenbank für Individualförderung", in: GW 8/1971, S.412.
- Artikel "Bauwirtschaft", in: HwS, Bd.1, S.687.
- "Berliner Leitsätze" der Hauseigentümer, in: GW 4/1971, S.188f.
- H.Berndt, Der Verlust der Urbanität im Städtebau, in: Das Argument Nr.44 (1967), S.263-286.
- "Bodenreform: Der Teufel steckt im Detail", in: "Die Zeit", 9.3.73, S.42.
- P.Braess, Lebensversicherung, in: HwS, Bd.6, S.546-551.
- J.Brüggemann, Die Stellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Wirtschaftsgeschehen, in: DLK 19/1967, S.503-509.
- R.Daniel, Die öffentliche Bürgschaft in der wohnungswirtschaftlichen Praxis, in: DLK 4/1969, S.81ff.
- B.Deissner, Gefährdete Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbewirtschaftung, in: GW 6/1970, S.221-224.
- "Der neue Kurs", in: DW 1/1949
- H.Dörfelt-Claus, In der Vielfalt liegt die Kraft. Struktur der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, in: GW 4/1972, S.199-205.
- D.Duwendag, Wohnungsneubau, Kosten, Mieten. Entwicklungstendenzen bis 1975, in: GW 9/1970, S.403-407.
- E.v.Einem/H.Fassbinder u.a., Grundeigentum und Grundrente in der Theorie der politischen Oekonomie, in: Arch + 17 (1973), S.35-61.
- dies., Die Entwicklung von der sozialkritischen Bodenreformbewegung zur reformistischen Bodenpolitik, in: Arch + 17 (1973), S.63-78.

- C.Eisfeld, Sparkassen, in: HwS, Bd.9, S.665-684
- Entwicklung der Privathaushalte nach Zahl und Struktur, in: WiSta 7/1970, S.343-348
- Entwicklung der Wohnungsmieten nach "weissen" und "schwarzen" Gemeinden, in: WiSta 3/1964
- K.A.Eppinger/I.Hoppe/B.Jansen/R.Mayfart, Wohnen, Politik und Wohnungspolitik, in: Arch +, 11 (1970), S.3-19
- H.Fassbinder, Bürgerinitiativen und Planungsbeteiligung im Kontext kapitalistischer Regionalpolitik, in: Kursbuch 27 (1972), S.68-83
- dies., Der Architekt - Berufsbild und Berufsrealität, in: Arch + 17 (1973), S.3-10
- G.Fehl, Garbage City, oder: Planung ohne Partizipation, in: Stadtbauwelt 30/1971, S.210-214
- H.Feicht, Die Engpässe der Bauwirtschaft, in: GW 1/1971, S.33-36
- H.Friedemann, Die Aktiengesellschaften der Wohnungsunternehmen im Spiegel ihrer Bilanzen 1965 und 1966, in: D W 5/1969, S.189-191
- A.Fritsch, Mieterbeiräte als Irrweg, in: GW 5/1972, S.252f.
- H.Geiger, Die Bedeutung des Bausparens für Volkswirtschaft und Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland, in: DLK17/1971, S.492-495
- G.Glampe, Der öffentlich geförderte Wohnungsbau in West-Berlin, in: DLK 24/1969, S.696-699
- E.Gniewoss, Wohnungsbedarf - Wohnungswünsche - Miete. Auswertung einer Unternehmensstatistik, in: GW 6/1971, S.304ff.
- D.Grosser, Die nationalsozialistische Wirtschaft, in: Das Argument, Nr.32 (1965)
- H.Grosskopf, Das Kreditangebot der Bausparkassen, in: DLK 6/1971, S.139ff.
- P.Helfrich, Baumarkt, in: Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Ergänzungsband, 4.Aufl., Jena 1929, S.78-99
- K.Hellwig, Lebensversicherung und Wohnungsbau, in: HwW Bd.2, S.1018-1024
- H.Herold, Sparkassen, in: HwW Bd.3, S.1371-1374
- G.Hermann, Industrielle Bauweisen bieten Sondervorteile, in: GW 11/1972, S.592ff.
- G.Hoell, Entwicklungstendenzen der Pacht in der westdeutschen Landwirtschaft, in: Wirtschaftswissenschaft 12/1965, S.2026ff.

- G.Hoell/E.Rechtziegler, Die kapitalistische Grundrente unter den Bedingungen der technischen Revolution und des staatsmonopolistischen Herrschaftssystems, in: Wirtschaftswissenschaft 11/1967, S.1854ff.
- G.Hoffmann, Grund und Boden als Objekt der Kapitalanlage, in: DLK 16-17/1972, S.531-534
- "Hohe Mieten schwer anzubringen", in: BBauB1 11/1972, S.501
- G.Hohenstein, Konzentration in der Bauwirtschaft, in:FAZ vom 11.5.63, S.5
- Huffschmid/Joachim u.a., Die Widersprüche des westdeutschen Kapitalismus und die Wirtschaftspolitik der SPD, in: Kursbuch 21 (1970), S.37-80
- "Inflationsautomatik im Wohnungsbau", in: Volkswirt/Wirtschaftswoche 42/1972, S.34-37
- G.Ipsen, Artikel "StadtIV, Neuzeit", in: HwS Bd.9, S.786-800
- H.Jaschinski/M.Klein, Finanzierung des Wohnungsbaues, in: HwW Bd.2, S.607-626
- H.W.Jenkis, Strukturwandlungen in der Realkreditwirtschaft, in: DLK 12/1970, S.343-355
- H.Jung, Zur Diskussion um den Inhalt des Begriffs "Arbeiterklasse" und zu Strukturveränderungen in der westdeutschen Arbeiterklasse, in: Das Argument 61 (1970), S.665-698
- J.F.Kain, The NBER Urban Simulation Model and Urban Economics in the 1970's, in: Excerpts from the Fifty-First Annual Report of the National Bureau of Economic Research, Sept. 1971, S.21-31
- W.Köllmann, Industrialisierung, Binnenwanderung und "soziale Frage", in: Vierteljahresschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte 1/1959, S.45-70
- R.König, Stichwort "Gemeinde", in: Soziologie, hg.R.König (Fischer-Lexikon), Frankfurt/M. 1965
- "Kosten und Preise in der Bauwirtschaft. Aus der Sicht der Bauindustrie", in: GW 11/1970, S.514-516
- "Kreditverknappung", in: BBauB1 11/1972, S.500
- R.Kurth, Das Kreditangebot der Sparkassenorganisation, in: DLK 5/1971, S.107ff.
- H.Lang, Oeffentliche Förderung des Wohnungsbaues durch Objekt- oder Individualförderung, in: DLK 10/1971, S.261-267

- K.Lanz, Bodenkreditbanken heute, in: DW 3/1971, S.82ff.
- "Laufende Aufwendungen privater Haushalte für Haus- und Grundbesitz", in: WiSta 4/1971, S.261ff.
- L.Lenz, Zur Struktur des bestehenden Hausbesitzes in Erneuerungsgebieten von Hannover-Linden, in: DW 6/1961, S.188-191
- ders., Fortbestand starken Einzeleigentums in Sanierungsgebieten von Hannover-Linden, in: DW 2/1969, S.57-59
- J.Meise/M.Wegener, Stadtentwicklungssimulation, in: Stadtbauwelt 29/1971, S.26-31
- K.Michaelis, Erste und zweite Hypothek - Konkurrenten oder Partner, in: DLK 17/1971, S.489ff.
- "Mieteraussprache-Abende", in: GW 5/1972, S.253
- "Mietobergrenzen im sozialen Wohnungsbau", in: GW 6/1972, S.336
- E.Müller-Steineck, Die einkommenssteuerliche Förderung des Wohnungsbaues, in: DW 11/1971, S.356ff.
- K.Nacken, Sozialversicherung und Wohnungsbau, in: HwW Bd.3, S.1361-1365
- R.Neef, Die Bedeutung des Grundbesitzes in den Städten, in: Kursbuch 27 (1972), S.32-66
- "1971 - ein Rekordjahr für den Rentenmarkt", in: DLK 4/1972, S.104ff.
- J.Nitsche/E.Rechtziegler, Staatsmonopolistische Wohnungspolitik in der BRD, in: DWI-Berichte 5/1971, S.29-37
- B.Nullau, Die Finanzierung des Wohnungsbaus in der Bundesrepublik durch die Kapitalsammelstellen 1965, in: DIW, Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, 1/1965
- "Oeffentliche Hand als Bodenspekulant", in: DW 5/1969, S.165
- "Oeffentliche Wohnungsbauförderung durch Objekt- oder Individualförderung?", in: DLK 12/1971
- M.Oschmann, Bausparkassen und unternehmerische Wohnungswirtschaft, in: DLK 17/1971, S.527ff.
- ders., Durch Miete zu Wohnungseigentum, in: DLK 10/1972, S.287-298, 11/1972, S.329-339 und 12/1972, S.359-360
- "Das Passiv- und Aktivgeschäft der Boden- und Kommunalkreditinstitute im Spiegel der Statistik", in: DLK 10/1972, S.299-305
- H.Pergande, Das soziale Mietrecht, in: BBauBl 8/1968
- W.Pfeiffer, Die privaten Hypothekenbanken in einer wachstumsorientierten Gesellschaft, in: DLK 17/1969, S.491ff.
- H.Plett, Kreditinstitute für die Wohnungswirtschaft, in: HwW Bd.2, S.964-968
- Projektgruppe Analyse des Baumarktes, TU Berlin, Ueber die Industrialisierung des Bauens und Berufsveränderungen des Architekten, in: Arch + 19 (1973), S.49-64

- Projektgruppe Branchenanalyse des Bauhauptgewerbes, TU Berlin, Industrialisierung des Bauens unter den Bedingungen des westdeutschen Kapitalismus, in: Kursbuch 27 (1972), S.99-136
- E.Rechtziegler, Privates Grundeigentum und Bodenpolitik in der BRD, in: DWI-Berichte 5/1971, S.18-28
- R.Redemann, Die Bilanzen öffentlich-rechtlicher Grundkreditanstalten für das Geschäftsjahr 1968, in: DLK 5/1970, S.124ff.
- ders., Die Bilanzen öffentlich-rechtlicher Grundkreditanstalten für das Geschäftsjahr 1969, in: DLK 23/1970, S.694ff.
- "Regionale Bevölkerungsentwicklung seit 1961", in: WiSta 6/1966, S.375ff.
- A.Rieland-Korfmacher, Neue Durchführungsbestimmungen über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, in: GW 1/1970, S.45-49
- U.Rönitz, Gebt den Grundstücksmarkt frei! in: DW 3/1958, S.51-52
- ders., Was wäre der private Hausbesitz ohne seine Organisation? in: DW 5/1962, S.140f.
- K.Rüchardt, Das Miethaus - nicht immer ein Renditehaus! in: DLK 21-22/1971, S.661-665
- ders., Das Kreditangebot der Boden- und Kommunalkreditinstitute, in: DLK 4/1972, S.83ff.
- H.Schiebel, Die Rolle des Zinses in der Wohnungswirtschaft, in: DLK 5/1972, S.136-143
- M.Schneider, Wohnungsbauförderung - staatliche Daueraufgabe? in: DLK 21-22/1970, S.634-638
- ders., Aufwandsverzicht bei Sozialwohnungen, in: DLK 17/1971, S.521-525
- ders., Finanzierungsfragen des Wohnungsbau-Regionalprogramms, in: DLK 18/1971, S.535-539
- ders., Marginalien zum wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Geschehen, in: DLK 12/1972, S.362ff.
- G.Schneider-Düsseldorf, Ein Paukenschlag zur Industrialisierung, in: GW 7/1971, S.361f.
- ders., Gefahren für den Wohnungsbau. Realkredit-Reform überdenken, in: GW 12/1971, S.670ff.
- W.Sombart, Artikel "Städtische Siedlung, Stadt", in: Handwörterbuch der Soziologie, hg. A.Vierkandt, Stuttgart 1931, S.527-533

- "Soziale Absicherung des Wohnungsmarktes durch Individualförderung?" in: BBauBl 9/1973, S.421 ff.
- "Sozialwohnungsmieten stiegen am geringsten", in: BBauBl 2/1972, S.54
- O.Stadler, "Privatisierung" öffentlich geförderter Mietwohnungen? in: DLK 7/1972, S.191-195
- K.Steinlein, Sozialer Wohnungsbau in Not, in: GW 3/1971, S.118-124
- "Strukturpolitische Ueberlegungen für die Bauwirtschaft", in: rationeller bauen, Nr.9 (Sept.) 1969, S.11-12
- R.Tarnow/H.Kampffmeyer, Finanzierungskrise im Wohnungsbau, in: Gewerkschaftliche Monatshefte 2/1957, S.104-112
- M.Tiemann, Die Baulandpreise und ihre Entwicklung, in: Städte-tag 11/1970, S.562-573
- M.Tjaden-Steinhauer/K.H.Tjaden, Zur Analyse der Sozialstruktur des deutschen Kapitalismus, in: Das Argument 61 (1970), S.645-664
- A.Vietor, Wohnungspolitik in Bedrängnis, in: GW 7/1971, S.369f.
- ders., Humaner Städtebau braucht Kooperation. Management als Wegbereiter, in: GW 7/1970, S.296-298
- "Vietor: Individualförderung als Ideallösung", in: GW 12/1972, S.613
- "Wohnungsbedarfsprognose bis 1985", in: BBauBl 9/1972, S.408f.
- "Wohnbevölkerung nach der überwiegenden Unterhaltsquelle des Ernährers", in: WiSta 9/1965, S.588ff.
- "Zehn Jahre Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, in: Die Bauwirtschaft 25/1958, S.541-546
- "Zusammensetzung und Verteilung der Einkommen privater Haushalte 1969", in: WiSta 12/1972, S.705ff.
- H.Zwanck, Betriebskosten und Betriebskostenvergleich. Ergebnisse eines grossen Wohnungsunternehmens, in: GW 4/1971, S.172-180
- 800 000 Haushalte ohne Wohnung, in: Mieter-Zeitung Nr.6/Juni 1970, S.2

